

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE [REDACTED] 3

Esecuzione Immobiliare	73/2023 riunita alla 92/2023 e alla 360/2023
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	DOVALUE S.P.A.
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. ANDREA MARCHESINI marchesini@avvocatibmz.it - 045 8011720

Il presente documento risulta integrato per quanto riguarda il Lotto 3 in data 30/01/2024 in seguito a riunione delle procedure RE n. 73/2023, RE n. 92/2023 e RE n. 360/2023.

Gli allegati al presente elaborato non risultano variati ad eccezione dell'allegato E.8 BIS che contiene ispezioni ipotecarie aggiornate.

A	SEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	6
A.1	scheda sintetica	6
A.2	SCHEDE	7
A.3	SCHEDE SINTETICHE A LOTTO 3	9
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	11
C	DIVISIONI IN LOTTI	13
D		
D.1		
D.1.1		
D.1.1.1		
D.1.2		
D.1.3		
D.1.3.1		
D.1.3.2		
D.1.3.3		
D.1.3.4		
D.1.4		
D.1.5		
D.1.6		
D.1.7		
D.1.7.1		
D.1.7.2		
D.1.8		
D.1.8.1		
D.1.8.2		
D.1.8.3		
D.1.8.4		
D.1.9		
D.1.10		
D.1.11		
D.1.12		
D.1.13		
D.1.13.1		
D.1.13.2		
D.1.13.3		
D.1.13.4		
D.2		
D.2.1		
D.2.1.1		
D.2.2		
D.2.3		
D.2.3.1		
D.2.3.2		
D.2.3.3		
D.2.3.4		
D.2.4		
D.2.5		
D.2.6		
D.2.7		
D.2.7.1		
D.2.7.2		
D.2.8		
D.2.8.1		
D.2.8.2		
D.2.8.3		
D.2.8.4		

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., a alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Quatordici: avv. Andrea Marchesini

D.2.9		
D.2.10		
D.2.11		
D.2.12		
D.2.13		
D.2.13.1		
D.2.13.2		
Stima		
D.2.13.3		
D.2.13.4		
D.3	LOTTO 3 – IMMOBILI E terreni SITI IN LEGNAGO (VR)	93
D.3.1	Proprietà	93
D.3.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	93
D.3.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	99
D.3.3	Descrizione dei beni	108
D.3.3.1	Contesto	108
D.3.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	109
D.3.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	131
D.3.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	133
D.3.4	Situazione urbanistica della zona	134
D.3.5	Situazione catastale dell'immobile	137
D.3.6	Stato di occupazione dell'immobile	141
D.3.6.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	141
D.3.6.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	142
D.3.7	Vincoli ed oneri giuridici	143
D.3.7.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	143
D.3.7.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	145
D.3.7.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	147
D.3.7.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	147
D.3.8	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	147
D.3.9	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	147
D.3.10	Immobile in regime di edilizia convenzionata	148
D.3.11	Separazione in natura e progetto divisionale	148
D.3.12	Valutazione del lotto	148
D.3.12.1	Consistenza	148
D.3.12.1	Criteri di stima	154
D.3.12.2	Adeguamenti e correzioni della stima	170
D.3.12.3	Valore di stima al netto delle decurtazioni	171
E	ALLEGATI GENERALI	172
E.1	Titolo di provenienza del bene	172
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	172
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato	172
E.4	Stato di famiglia	172
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	172
E.6	Planimetria catastale	172
E.7	Estratto storico del Catasto	172
E.8	Ispersioni ipotecarie aggiornate	172
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	172
E.10	Titoli Abilitativi	172
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	172
E.12	Fotografia degli interni	172
E.13	Fotografia degli esterni	172
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	172
F		
F.1		
F.1.1		
F.1.2		
F.1.3		
F.1.4		
F.1.5		
F.1.6		

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 350/2023

Giudice Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Quartore: avv. Andrea Marchesini

F.1.7
F.1.8
F.2
F.2.1
F.2.2
F.2.3
F.2.4
F.2.5
F.2.6
F.3
F.3.1
F.3.2
F.3.3
F.3.4
F.3.5
F.3.6
F.3.7
F.3.8



Lotto 3 – IMMOBILI E TERRENI in LEGNAGO (VR).....	173
Planimetrie catastali.....	173
Estratto storico del Catasto.....	173
Certificato di Destinazione Urbanistica.....	173
Titoli Abilitativi.....	173
Fotografie degli interni.....	173
Fotografie degli esterni.....	173
Dati comparativi acquisiti e fonte.....	173
Documentazione aggiuntiva.....	174

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custodia n. 47, Andrea Marchisio

7/174

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

8 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca0fd90312e

A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 73/2023 riunita alla 92/2023 e alla 360/2023
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo Sup. commerciale mq 343 Autorimessa Sup. commerciale mq 29 Deposito agricolo Sup. commerciale mq 154 Terreni agricoli Sup. commerciale mq 24.025
Ubicazione	Legnago (VR), Via Padana Inferiore est n° 104
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 376, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.676 mq, reddito dominicale euro 43,61, reddito agrario euro 25,63. Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 55,78. Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 256 mq, superficie catastale 273 mq, rendita Euro 330,53. Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 343 mq, rendita Euro 650,74. Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 161, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 12.490 mq, reddito dominicale euro 116,09, reddito agrario euro 64,51. Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 127, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 2.750 mq, reddito dominicale euro 32,63, reddito agrario euro 19,17. Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 970, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale 5.109 mq, reddito dominicale euro 72,43, reddito agrario euro 48,81. Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 4 - corte comune al sub. 1,2,3 NCEU Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 5 - spazio manovra alla corte
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 187.750,00
Stato di occupazione	Per quanto riguarda i beni sub. 3 - Autorimessa e sub. 1 - Abitazione: Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla proprietà con la sua famiglia. Inoltre, da quanto riferito in sede di sopralluogo una porzione di abitazione risulta assegnata [REDACTED]. Tale assegnazione non risulta trascritta e quindi [REDACTED].

Tribunale di Verona E/c n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paolo Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Marica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

opponibile.

Per quanto riguarda i beni sub. 2 – Magazzino e part. 376, 161, 127 e 970 terreni:

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n.11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n.203". Contratto registrato al n. 1417 serie 3T in data 04/04/2016. Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Apparentemente il contratto non ha canone congruo.

Dante causa: [REDACTED];

Beni in affitto [REDACTED];

Canone di affitto: 800,00 Euro annui;

Durata contratto: dal 01/04/2016 al 10/11/2029.

Irregolarità edilizie

Presenti

Se sì, Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)

Irregolarità catastali

Presenti

Costi di regolarizzazione € 10.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)

Esistenza di formalità non cancellabili

Sì

NOTE

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto-Studiomarketing: Monica Picchio
Quaranta avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01 Serial#: 5f8b7f03a0c2476e474dca0fdd30312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmago
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.c. n. 78/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmago
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

Lotto 3 – Costituito da quota di 1/1 di immobili in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso deposito e terreni agricoli siti nel Comune di Legnago (VR).

I beni residenziali risultano utilizzati direttamente dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia.

I beni terreni agricoli e deposito risultano interessati da un unico contratto di locazione per la coltivazione degli stessi. Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente non risulta congruo. La scrivente ritiene che i terreni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme.

La scrivente non ritiene conveniente un ulteriore frazionamento del lotto data la promiscuità di accessi ai vari beni e l'aderenza tra i beni ad uso residenziale e quelli ad uso deposito come visibile nell'elaborato planimetrico riportato in perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Paolo Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15/174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b7f03a0c2476e474dca0fdd0312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., Flucta alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 350/2023
Giudice: Dott. Paola Salmago
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

20 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

21 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

22 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto-Stilmarketing: Monica Piccinini
Qualitativy: Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

25 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCININI e messo da: ARUBAPEC ED QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5180103600247654740ca010012e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

catastale 350 mq.

Tribunale di Verona E. n. 78/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

24 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

25 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

26 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. n. 78/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

27 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

28 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona Etich. 78/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmago
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

29 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., flunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

30 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

31 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudica: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

32 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca0f9d90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 380/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

34 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: Monica Picchio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

35 / 176

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5F8B0F03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

36 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE GIUDIZIARIE®
Commissione ufficiale ed unico

ASTE GIUDIZIARIE®

36 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: Mónica Pacheco Lemesso da Silva
 Email: monica.pacheco@univap.br

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., giunta alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paolo Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

37 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b7f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPECU QUALIFIED CERTIFICATES CA (S) Serial#: 8f8b0ff03acc2478e474dca0fd908192e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Giustodite: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

41/2/124

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca06d90912e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

32 x 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f5b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribuna
Giudice
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Dal M. ONICA PICCHIO Emesso Dal ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01 Serial# 6f8b0f03acc2476e474dca0f0d0312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. n. 78/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmago
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

45 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA. 01 Serial#: 5f8b7f03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

46 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato D

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

47 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Paolo Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b7f03a0c2476e474dca0fd0312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

42 X 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. n. 78/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

50 x 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore/ing. Monica Picchio
Giurista avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

53 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

54 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

55 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca06d90912e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

57 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A.G. | Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.c. n. 78/2023 R.E., Flauto alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 350/2023

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

58 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

59 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8bfff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

60 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

61 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

62 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [illegibile] Per: [illegibile] Emesso Da: [illegibile] Data: [illegibile] Ora: [illegibile] Firma: [illegibile]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

63 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 356/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

84 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

65 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b003a0c2476e474dca00d90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 78/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmago
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

88 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

67 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. n. 73/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

68 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

69 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

70 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8bfb03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custodec avv. Andrea Marchesini

71 V 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmat

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

72 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b7f03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca06d90912e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

75 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

76 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona L.R. n. 73/2023 R.G. Tribunale anno 17, 31-2023 R.G., 2 anno 17, 30/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

77 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8baff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

78 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ANODAT Locali Giuridici Informatici S.p.A. di Modena - Indirizzo: 00027 Roma - Via Cavour 123

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

79 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Dal M. ONICA PICCHIO E messo Dal ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01 Serial# 878b0f03acc2476e474dce0f0d0312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

81 / 174
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

82 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

83 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b003a0c2476e474dca00d90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.2

D.2

sul

D.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

84 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b7f03a0c2476e474dca01d90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Marica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

85 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b7f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Espresso s.r.l. (sede legale) - Mantova (Mn) -
Custodia avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., giunta alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

87 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f5b0f03a0c2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

88 / 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A.G.1 Serial#: 5f8b0ff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

89 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8bfff03acc2476e474dca0fd90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 78/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

90 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 5f8b003a0c2476e474dca00d90312e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmago

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

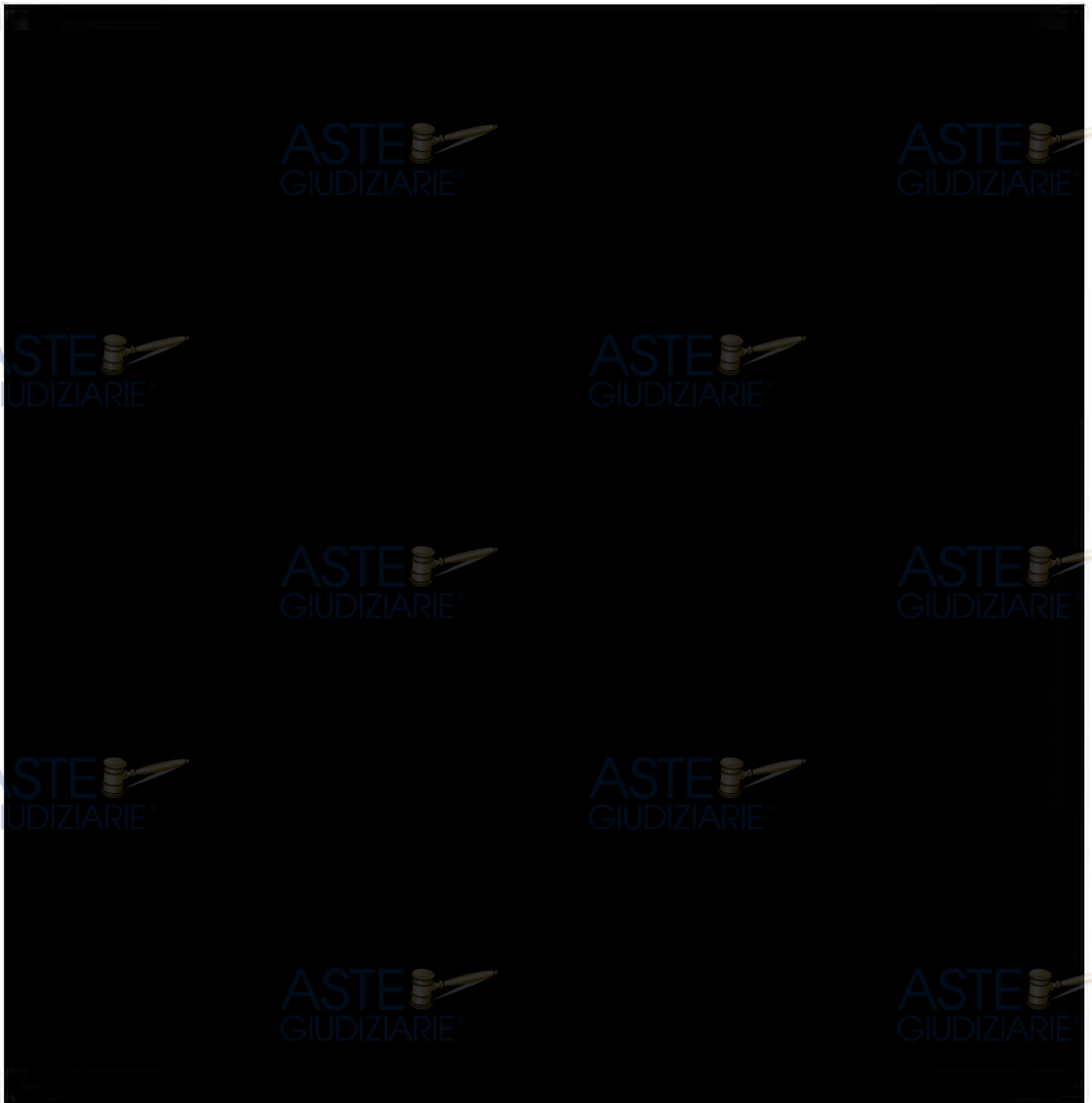
ASTE
GIUDIZIARIE®

91 / 174

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.01 Serial#: 5f8b0f03a0c2476e474dca0fd90312e



D.3 LOTTO 3 – IMMOBILI E TERRENI SITI IN LEGNAGO (VR)

D.3.1 Proprietà

Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED], ad esso pervenuti in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto del 29/04/2010 in morte di [REDACTED] ed in parte in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Agostino Pio Notaro in Legnago, del 29/03/1985 rep.112499, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 19/04/1985 al n. 5709 di formalità.

D.3.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Legnago e di Bonavigo (All. E.2 - E.3 - E.4).

Da documentazione reperita la ditta eseguita al momento della notifica dell'atto di pignoramento risultava coniugata. Con atto in data 11/02/1977 (n.1 parte II serie C anno 1977) dell'Ufficio dello Stato Civile di Bonavigo lo sposo [REDACTED]

[REDACTED]

Da documentazione reperita la ditta eseguita al momento dell'acquisto del diritto risultava coniugata. Con atto in data 11/02/1977 (n.1 parte II serie C anno 1977) dell'Ufficio dello Stato Civile di Bonavigo lo sposo [REDACTED]

[REDACTED]

ATTI DI MATRIMONIO - Parte II - Serie C

N° - 1 - ALDIGHIERI LUIGI ANTONIO (Manifesto di volontà contraria al regime della comunione Legale).-	L'anno millenovecentosettantasette addì undici del mese di febbraio, alle ore undici e minuti trenta, nella Casa Comunale di Bonavigo,-----
COMUNE DI BONAVIGO - PROVINCIA DI VERONA AUTENTICAZIONE DI COPIA - TU DPM 28/12/2000 n. 415 Al serial dell'art. 16 del TU si attesta che le presenti copie, composte da n. 1 foglio, e conformi all'originale autografo. Autenticazione rilasciata per la presentazione al Tribunale di Verona, art. 2 del TU IL FUNZIONARIO INCARICATO <i>[Firma]</i>   Firmato digitalmente da: SPIGOLON PAOLO Luogo: Bonavigo Data: 27/09/2023 12:32:10	Avanti di me, TACCONI Nello - Sindaco - ed Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Bonavigo, è comparso ALDIGHIERI Luigi Antonio nato a Pressana il diciassette gennaio millenovecentoquarantotto, elettricista, Cittadino Italiano, residente in Legnago, il quale, alla presenza dei testimoni, ROSSIGNOLI Luciano nato a Bonavigo il ventotto novembre millenovecentoventicinque, Impiegato, residente in Bonavigo, e ROSSINI Flavio nato a Bonavigo il venticinque ottobre millenovecentoquarantasette, impiegato, residente in Bonavigo, mi ha dichiarato che si è sposato in Bonavigo il venti maggio millenovecentosettantadue con VERONESE Oliviana Luisella, prima dell'entrata in vigore della legge 19 maggio 1975, n.151 e che, non essendo ancora decorso il termine di due anni da tale data ? manifestata, a norma dell'art.228, primo comma, della stessa legge, volontà contraria ad assoggettare a regime della comunione legale dei beni acquisiti successivamente alla data medesima.- A dimostrazione che nulla osta alla presente dichiarazione, il comparente mi ha esibito l'estratto dello atto di matrimonio, atto n. 9 - Parte II* - Serie A - anno 1972, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile di Bonavigo in data undici Febbraio millenovecentosettantasette, documento che munito del mio visto, inserisco nel volume degli allegati a questo registro.----- Letto il presente atto al dichiarante e ai testimoni, essi lo hanno insieme con me sottoscritto.----- <i>[Firma]</i> <i>[Firma]</i> <i>[Firma]</i> <i>[Firma]</i> L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE <i>[Firma]</i> <i>[Firma]</i>

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Andrea Marchesini

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO
ATTI DI MATRIMONIO

Anno 1972

Parte II

Serie A

N. 9

Si certifica che dai registri degli atti di MATRIMONIO esistenti presso questo Comune risulta che :

Il giorno **VENTI** del mese di **MAGGIO** dell'anno **MILLENOVECENTOSETTANTADUE**
alle ore **undici e minuti zero**
nel comune di **BONAVIGO (VR)**
sono stati uniti in Matrimonio :

ALDIGHIERI LUIGI ANTONIO nato in **PRESSANA (VR)** **17/01/1948** residente in **LEGNAGO (VR)**,
cittadinanza **ITALIANA**

e

VERONESE OLIVANA nata in **BONAVIGO (VR)** **04/04/1946** residente in **BONAVIGO (VR)** , cittadinanza
ITALIANA

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con atto in data 11/02/1977 (n.1 parte II serie C anno 1977) dell' Ufficio dello Stato Civile di Bonavigo lo
sposo Aldighieri Luigi nato a Pressana il 17/01/1948 residente a Legnago ha scelto il regime patrimoniale ai
sensi del 1° comma dell'articolo 228 della Legge 19/05/1975, n. 151.=

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.

BONAVIGO, li 26 settembre 2023

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
SPIGOLON PAOLO

Firmato digitalmente da: SPIGOLON PAOLO
Luogo: Bonavigo
Data: 26/09/2023 12:18:49

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (Art.15
L.183 del 12/11/2011)



COMUNE DI LEGNAGO

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI LEGNAGO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA PADANA INFERIORE EST N. 104
Comune LEGNAGO (VR)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome ALDIGHIERI

Nome LUIGI

nato il 17/01/1946 in PRESSANA (VR)

Atto N. 4 parte 1 serie A - anno 1946 - Comune di PRESSANA (VR)

(C.F. LDGLGU48A17H048F)

Cognome VERONESE

Nome OLIVANA

nata il 04/04/1946 in BONAVIGO (VR)

Atto N. 16 parte 1 serie A - anno 1946 - Comune di BONAVIGO (VR)

(C.F. VRNLVN46D44A964W)

Cognome ALDIGHIERI

Nome MICHELE

nato il 16/08/1975 in LEGNAGO (VR)

Atto N. 700 parte 1 serie A - anno 1975 - Comune di LEGNAGO (VR)

(C.F. LDGMHL75M16E512L)

Data 25/09/2023



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI LEGNAGO

MARISA MARQUESINI

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 16 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



COMUNE DI LEGNAGO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI LEGNAGO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome ALDIGHERI

Nome LUIGI

Risulta nato il 17/01/1948 in PRESSANA (VR)

Atto N. 4 parte 1 serie A - anno 1948 - Comune di PRESSANA (VR)

(C.F. LDGLGU48A17H048F)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA PADANA INFERIORE EST N. 104

Comune LEGNAGO (VR).

Data 25/09/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI LEGNAGO
MARISA MARCHESINIIL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



COMUNE DI LEGNAGO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI LEGNAGO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome VERONESE

Nome OLIVANA

Risulta nata il 04/04/1946 in BONAVIGO (VR)

Atto N. 16 parte 1 serie A - anno 1946 - Comune di BONAVIGO (VR)

(C.F. VRNLVN46D44A964W)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA PADANA INFERIORE EST N. 104

Comune LEGNAGO (VR).

Data 25/09/2023



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI LEGNAGO

MARISA MARCHESINI

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

D.3.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 piena proprietà di:

3.a: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 376**, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.676 mq, reddito dominicale euro 43,61, reddito agrario euro 25,63.

3.b: Autorimessa al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 9, sub. 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 55,78.

3.c: Magazzino con tettola ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 9, sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 256 mq, superficie catastale 273 mq, rendita Euro 330,53.

3.d: Abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 9, sub. 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 343 mq, rendita Euro 650,74.

3.e: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 161**, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 12.490 mq, reddito dominicale euro 116,09, reddito agrario euro 64,51.

3.f: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 127**, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 2.750 mq, reddito dominicale euro 32,63, reddito agrario euro 19,17.

3.g: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 970**, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale 5.109 mq, reddito dominicale euro 72,43, reddito agrario euro 48,81.

3.h: Bene comune non censibile - corte comune al sub. 1,2,3 NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 9, sub. 4**.

3.i: Bene comune non censibile - spazio manovra alla corte - accesso al m.n. 376 NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 11, particella 9, sub. 5**.

Intestato a:

1			Proprietà 1/1 in regime di
---	--	--	----------------------------

Tribunale di Verona E.l.c.n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

separazione
dei beni

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ricostruzione delle variazioni catastali**3.a Terreno****Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 10, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 5.621 mq, reddito dominicale L. 120.739, reddito agrario L. 78.694.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/1999

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 10, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 5.126 mq, reddito dominicale euro 56,87 L. 110.106, reddito agrario euro 37,06 L. 71.764.

VARIAZIONE GEOMETRICA del 15/03/1999 in atti dal 18/03/1999 ATTO IN DEROGA (n. 1134.1/1999)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2007

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 10, porz AA, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.500 mq, reddito dominicale euro 41,53, reddito agrario euro 24,40, porz AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 1.626 mq, reddito dominicale euro 18,04, reddito agrario euro 11,76.

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. VR0564994 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76993.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/12/2007

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 10, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 5.126 mq, reddito dominicale euro 60,82, reddito agrario euro 35,74.

TABELLA DI VARIAZIONE del 27/12/2007 Pratica n. VR0587838 in atti dal 27/12/2007 (n. 86955.1/2007)

Unità immobiliare dal 08/01/2008

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 376, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.676 mq, reddito dominicale euro 43,61, reddito agrario euro 25,63.

FRAZIONAMENTO del 08/01/2008 Pratica n. VR0585861 in atti dal 08/01/2008 (n. 585861.1/2007)

3.b Autorimessa

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2008

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 55,78.

VARIAZIONE del 13/08/2008 Pratica n. VR0313063 in atti dal 13/08/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 33342.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2009

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 55,78.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2009 Pratica n. VR0292491 in atti dal 13/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36633.1/2009)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 55,78.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.c Magazzino

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2008

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 256 mq, rendita Euro 330,53.

VARIAZIONE del 13/08/2008 Pratica n. VR0313063 in atti dal 13/08/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 33342.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2009

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 256 mq, rendita Euro 330,53.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2009 Pratica n. VR0292491 in atti dal

13/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36633.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2012

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 256 mq, rendita Euro 330,53.

VARIAZIONE del 10/11/2012 Pratica n. VR0342911 in atti dal 10/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 61060.1/2012)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 256 mq, superficie catastale 273 mq, rendita Euro 330,53.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.d Abitazione

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2008

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, rendita Euro 650,74.

VARIAZIONE del 13/08/2008 Pratica n. VR0313063 in atti dal 13/08/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 33342.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2009

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, rendita Euro 650,74.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2009 Pratica n. VR0292491 in atti dal 13/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36633.1/2009)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 9, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 343 mq, rendita Euro 650,74.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.e Terreno

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 161, qualità SEMIN ARBOR, classe 2,

superficie catastale 12.490 mq, reddito dominicale euro 116,09, reddito agrario euro 64,51.

Impianto meccanografico del 17/04/1987.

3.f Terreno

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 127, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 2.750 mq, reddito dominicale euro 32,63, reddito agrario euro 19,17.

Impianto meccanografico del 17/04/1987.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2003

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 127, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale 2.750 mq, reddito dominicale euro 38,99, reddito agrario euro 26,27.

TABELLA DI VARIAZIONE del 01/12/2003 Pratica n. 384976 in atti dal 01/12/2003 (n. 224.1.1/1990j).

Unità immobiliare dal 14/12/2007

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 127, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 2.750 mq, reddito dominicale euro 32,63, reddito agrario euro 19,17.

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. VR0564995 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76994.1/2007).

3.g Terreno

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 155, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 8.120 mq, reddito dominicale euro 96,34 L. 186.537, reddito agrario euro 56,61 L. 109.620.

Impianto meccanografico del 17/04/1987.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/12/2003

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 155, qualità FRUTTETO, classe 2.

superficie catastale 8.120 mq, reddito dominicale euro 115,12, reddito agrario euro 77,58.

TABELLA DI VARIAZIONE del 01/12/2003 Pratica n. 384983 in atti dal 01/12/2003 (n. 224.2.1/1990).

Unità immobiliare dal 30/07/2009

Comune di LEGNAGO, foglio 11, particella 970, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale 5.109 mq, reddito dominicale euro 72,43, reddito agrario euro 48,81.

FRAZIONAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. VR0278004 in atti dal 30/07/2009 presentato il 30/07/2009 (n. 278004.1/2009).

Localizzazione

I terreni sono localizzati in Comune di Legnago (VR), accesso pedonale e carraio da via Padana Inferiore Est.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ai beni.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero bene:

3.a Terreno

mappale 9, 14, 161, 212.

3.b - 3.c - 3.d Fabbricati

via Padana Inferiore Est, mappale 14, 376, 212.

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE

3.e Terreno

mappali 205, 376, 14, 26, 282, 256, 1000, 999.

3.f Terreno

mappali 14, 95, 966, 968, 26.

3.g Terreno

mappali 969, 959, 961, 121, 122, 82, 443, 437.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tribunale di Verona E. l. n. 73/2023 R.E., Riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

D.3.3 Descrizione dei beni

D.3.3.1 Contesto

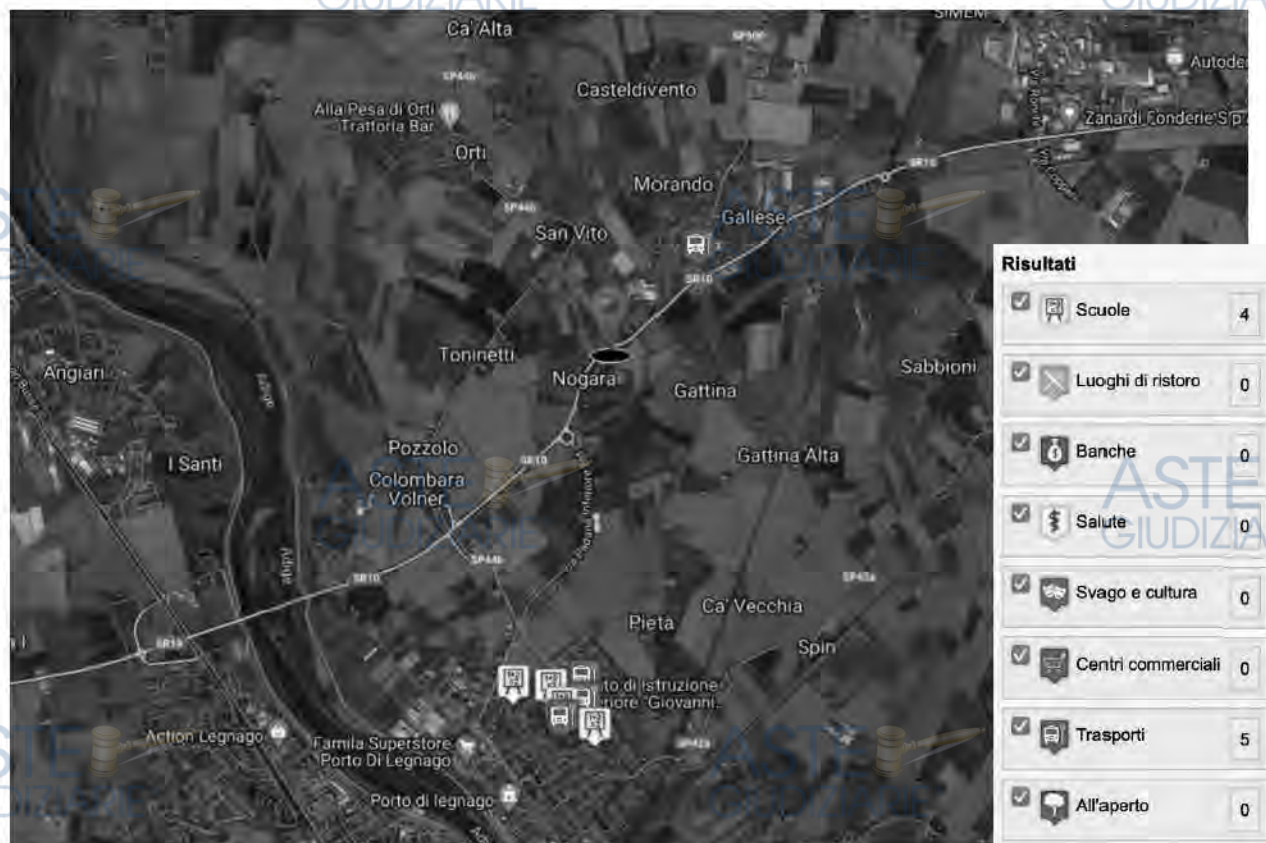
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un immobile in parte residenziale ed in parte ad uso agricolo ubicato nel Comune di Legnago, composto da due piani fuori terra e da alcuni terreni agricoli coltivati posti in area limitrofa.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Padana Inferiore Est, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 44 km; stazione locale dei treni (Legnago) a circa 5 km; Aeroporto di Verona a circa 48 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 40 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

D.3.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

3.a – Terreno

1/1 di terreno agricolo coltivato distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 376, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.676 mq, reddito dominicale euro 43,61, reddito agrario euro 25,63.

Consistenza commerciale complessiva circa 3.676 mq.

3.b - Autorimessa

1/1 di piena proprietà di autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 55,78.

Consistenza commerciale complessiva circa 29 mq.

3.c – Magazzino

1/1 di piena proprietà di magazzino con tettoia ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 256 mq, superficie catastale 273 mq, rendita Euro 330,53.

Consistenza commerciale complessiva circa 154 mq.

Il ripostiglio presente al piano terra nell'angolo nord-ovest del magazzino non è stato visionabile.

La porzione di magazzino addossata all'abitazione è il risultato di un ampliamento realizzato negli anni 2000 di una porzione di rustico esistente.

3.d – Abitazione

1/1 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 343 mq, rendita Euro 650,74.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-cucina, sala da pranzo, dispensa e ripostiglio al piano terra, cinque camere e tre bagni al piano primo.

Consistenza commerciale complessiva circa 343 mq.

L'edificio residenziale risulta rappresentato come volume nelle mappe catastali

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890 ed in seguito, negli anni 80 rinnovato e dichiarato abitabile.

3.e – Terreno

1/1 di terreno agricolo coltivato distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 161, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 12.490 mq, reddito dominicale euro 116,09, reddito agrario euro 64,51.

Consistenza commerciale complessiva circa 12.460 mq.

3.f – Terreno

1/1 di terreno agricolo coltivato distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 127, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 2.750 mq, reddito dominicale euro 32,63, reddito agrario euro 19,17.

Consistenza commerciale complessiva circa 2.750 mq.

3.g – Terreno

1/1 di terreno agricolo coltivato distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Legnago, foglio 11, particella 970, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale 5.109 mq, reddito dominicale euro 72,43, reddito agrario euro 48,81.

Consistenza commerciale complessiva circa 5.109 mq.

3.h – Corte comune

1/1 di bene comune non censibile - corte comune al sub. 1,2,3 NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 4.

3.i - Spazio manovra alla corte

1/1 di bene comune non censibile - spazio manovra alla corte - accesso al m.n. 376 NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 5.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Scarse

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Solai	Latero cemento	Scarse
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Scarse
Facciate	Intonacate e tinteggiate in parte	Scarse
Scala interna	Struttura: a.a. con rivestimento in legno	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive

3.d – Abitazione

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: scuri in legno	Scarse
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Scarse
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Scarse
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica e legno	Scarse
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Scarse
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water, doccia.	Scarse

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Presente	Non verificabile	Non reperita
Citofonico	Non presente		

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 350/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

3.c – Magazzino

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: metallo Protezione: nessuna	Scarse
Pareti interne	Materiale: mattoni	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: battuto di cemento	Scarse

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita

Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
--------	-------------------------	------------------	--------------

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



FOTO 1 - Fronte nord 3.d



FOTO 2 - Fronte nord 3.c

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini





FOTO 3 - Terreni agricoli



FOTO 4 - Area esterna comune sub. 4

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 5 - Terreni agricoli



FOTO 6 - Fronte est 3.c

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 7 - Fronte est 3.b



FOTO 8 - Fronte sud 3.d

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 9 - Fronte sud 3.c



FOTO 10 - Fronte sud 3.d e 3.c

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 1 - Deposito piano terra 3.c



FOTO 2 - Ingresso piano terra 2.d



FOTO 3 - Bagno piano terra 2.d



FOTO 4 - Cucina piano terra 2.d

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 5 - Cucina piano terra 2.d



FOTO 6 - Pranzo piano terra 2.d



FOTO 7 - Camera piano primo 2.d

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 8 - Camera piano primo 2.d



FOTO 9 - Bagno piano primo 2.d



FOTO 10 - Ripostiglio piano primo 2.d

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 11 - Camera piano primo 2.d



FOTO 12 - Bagno piano primo 2.d



FOTO 13 - Portico piano terra 2.d

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Andrea Marchesini

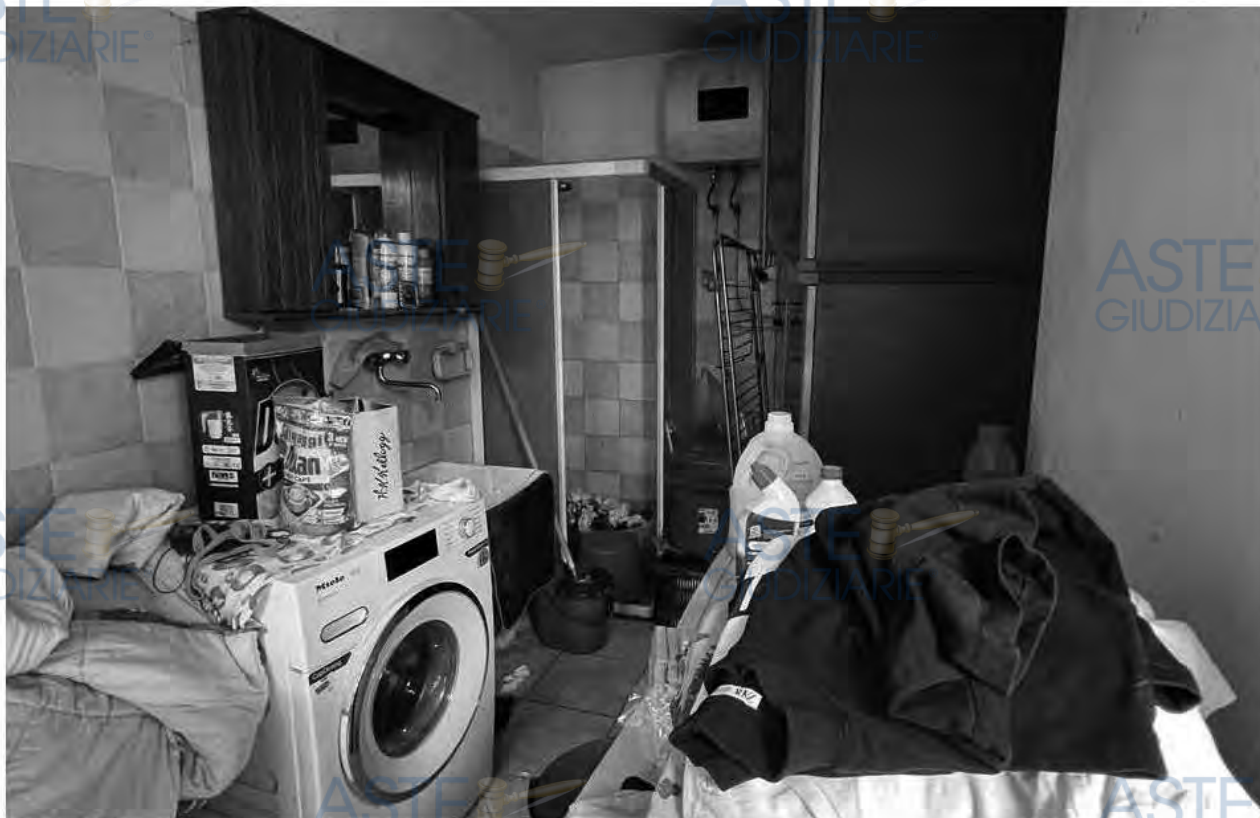


FOTO 14 - Lavanderia piano terra 2.d



FOTO 15 - Autorimessa piano terra 2.b



FOTO 16 - Ripostiglio piano terra 2.b

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 17 - Tettoia piano terra 2.b



FOTO 18 - Tettoia piano terra 2.b



FOTO 19 - Terreni agricoli

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

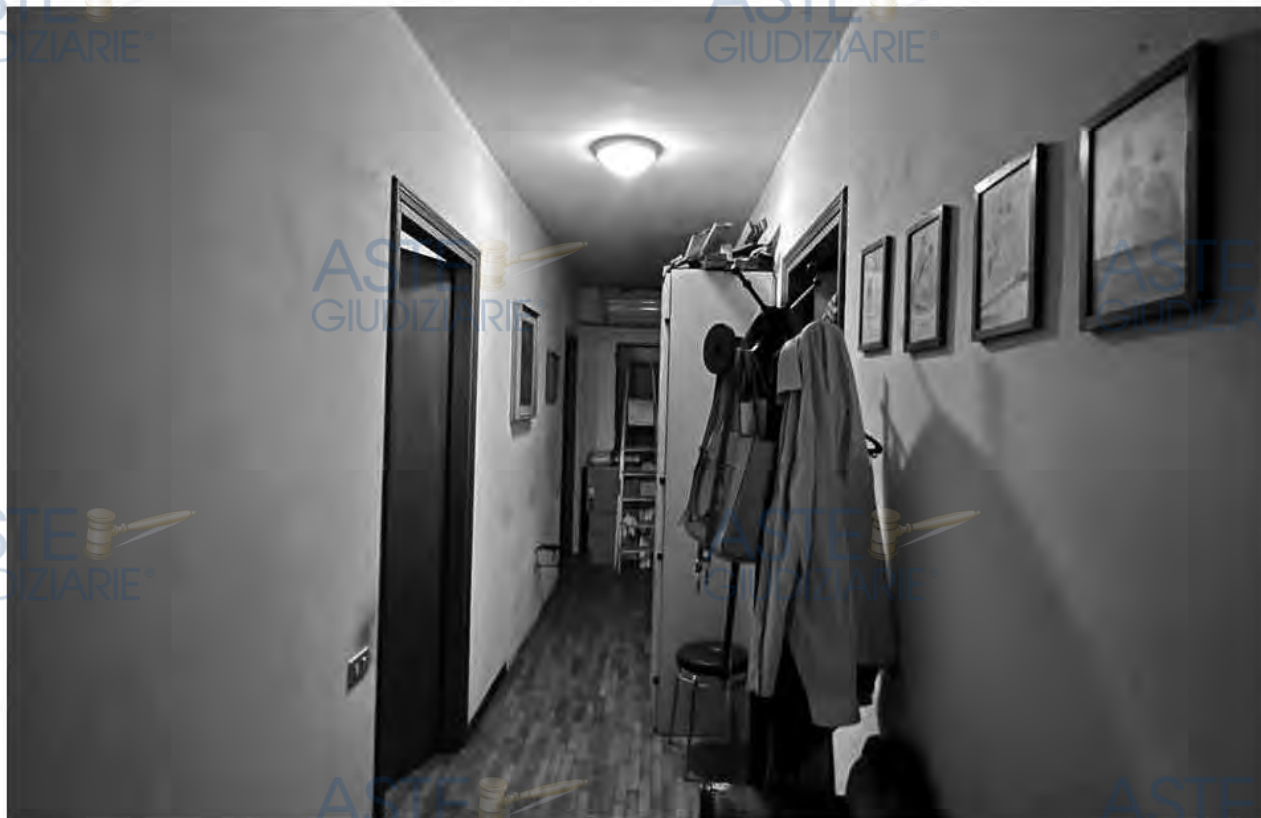


FOTO 20 - Disimpegno piano primo 2.d



FOTO 21 - Ripostiglio piano terra 2.c



FOTO 22 - Bagno piano primo 2.d

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



FOTO 23 - Camera piano primo 2.d



FOTO 24 - Camera piano primo 2.d



FOTO 25 - Camera piano primo 2.d

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini



Data: 12/08/2023 - n. T11215 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0313063 del 13/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago

Via Padana Inferiore Est

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 9

Subalterno: 1

Compilata da:

Mazzucco Renzo

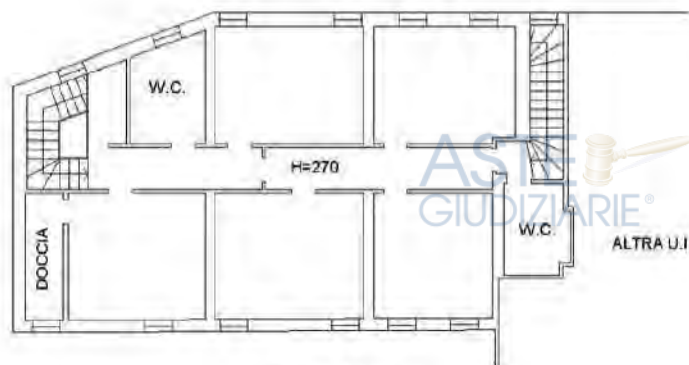
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

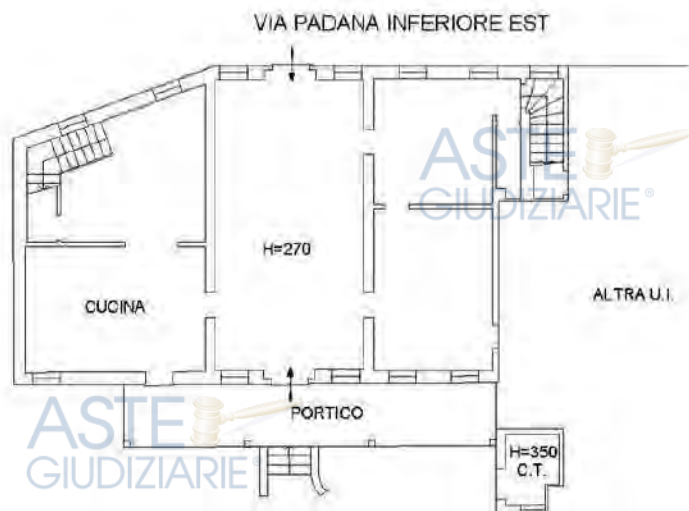
N. 1329

Scheda n. 1

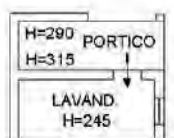
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2023 - n. T11215 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Data: 12/08/2023 - n. T11214 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0313063 del 13/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago

Via Padana Inferiore Est

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 9

Subalterno: 2

Compilata da:

Mazzucco Renzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

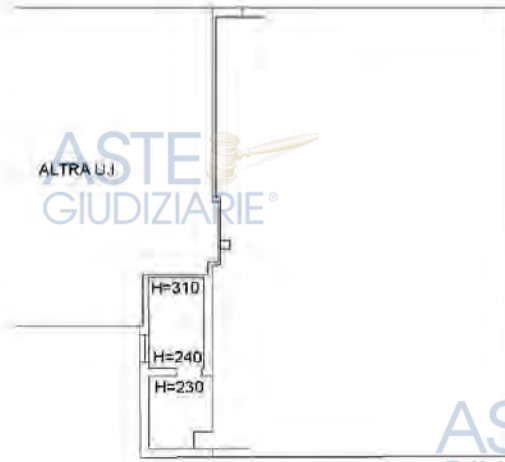
N. 1329

Scheda n. 1 Scala 1:200

VIA PADANA INFERIORE EST



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



TETTOIA
RIC. ATTREZZI

Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2023 - n. T11214 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Data: 12/08/2023 - n. T11213 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0313063 del 13/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago

Via Padana Inferiore Est

oiv.

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 11

Particella: 9

Subalterno: 3

Compilata da:

Mazzucco Renzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 1329

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA U.I.

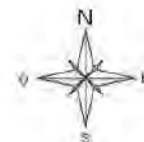
GARAGE

H=265

R.P.

H=260

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2023 - n. T11213 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

D.3.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non è presente condominio.

Beni comuni desunti da elaborato planimetrico

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 4, bene comune non censibile – corte comune ai sub. 1, 2, 3.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 5, bene comune non censibile – spazio manovra alla corte accesso al m. n. 376.

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Mazzucco Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1323			
Comune di Legnago		Protocollo n. VR0313063 del 13/08/2008	
Sessione:	Foglio: 11	Particella: 9	Tipo Mappale n. 585861 del 08/01/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

BENE PIGNORATO PREEST
SUB. 2

BCNC - SUB. 5

BCNC - SUB. 4

PIGNORATO
SUB. 1

PIGNORATO
SUB. 1

PIGNORATO
SUB. 3

PIGNORATO
SUB. 2

Pianta Piano Terra

mappale 14

BENE PIGNORATO
SUB. 1

Pianta Piano Primo

N

ASTE GIUDIZIARIE®

D.3.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni catastalmente identificati al foglio 11 part. 9 avviene in parte direttamente dalla pubblica via ed in parte attraverso il bene comune identificato al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 4, bene comune non censibile - corte comune di sub. 1, 2, 3.

L'accesso ai beni catastalmente identificati al foglio 11 part. 376 avviene dalla pubblica via attraverso il bene NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 11, particella 9, sub. 5, bene comune non censibile - spazio manovra dalla corte accesso al m. n. 376.

L'accesso ai beni catastalmente identificati al foglio 11 part. 161 apparentemente attualmente avviene attraverso i beni catastalmente identificati al foglio 11 part. 376, oggetto di procedura. Non sono apparentemente presenti servitù di passo trascritte.

L'accesso ai beni catastalmente identificati al foglio 11 part. 127 apparentemente attualmente avviene attraverso i beni catastalmente identificati al foglio 11 part. 376, 161 oggetto di procedura e 26, non oggetto di procedura. Non sono apparentemente presenti servitù di passo trascritte.

L'accesso ai beni catastalmente identificati al foglio 11 part. 970 avviene dalla pubblica via attraverso il mappale 961 come da costituzione servitù coattiva n. repertorio 425 del 02/09/2013 Autorità emittente VENETO STRADE S.P.A. trascritta il 26/09/2013 ai nn. 32007 RG e 21869 RP Fondo dominante: Catasto Terreni Comune di Legnago, foglio 11, part. 970; Fondo servente: Catasto Terreni Comune di Legnago, foglio 11, part. 961. A favore: Alighieri Luigi nato a Pressana (VR) il 17/01/1948, contro: Rosa Lino, nato a Legnago (VR) il 03/04/1930 e Rosa Silvano nato a Minerbe (VR) il 06/02/1945

I beni comuni sono oggetto di pignoramento.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta in seguito compia del CDU rilasciato in data 13/09/2023 prot. n. 0042006.



CITTÀ DI LEGNAGO

Settore 3° LL.PP. Urbanistica e Ambiente
Ufficio - Gestione del Territorio e SUAP
Via XX Settembre, 29 – 37045 Legnago (Verona)
Tel. 0442/634901
E-mail: edilpriv@comune.legnago.vr.it
Pec: legnago.vr@cert.ip-veneto.net
Codice IPA: c_e512
Codice Fiscale: 00597030238
web: www.comune.legnago.vr.it

Marca da bollo da € 16,00 assolta
Identificativo n. 01220121954580
Data 21/09/2023

CDU/099/2023

protocollo assolto in modalità informatica
Risposta a nota n. 37932
del 29/08/2023

Legnago, 13/09/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 commi 2-3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Vista la richiesta della signora **PICCHIO MONICA**, codice fiscale PCCMNC73L52L736U presentata in data 29/08/2023, prot. n. 37932, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR) al Foglio 8 mappale 353, 355, 357 e 359, Foglio 11 mappale 127, 161, 376 e 970, Foglio 12 mappale 24, 174 e 239.

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla conferenza di servizi del 26 luglio 2016, vigente.

Visto il Secondo Piano degli Interventi approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 34 in data 29 giugno 2022, pubblicato in data 22 luglio 2022.

Visto l'articolo 30, comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Visto il decreto sindacale n. 9148 del 25/02/2022 di conferimento di incarico dirigenziale Settore 3° LL.PP. Urbanistica e Ambiente, a tempo determinato ai sensi dell'art. 110, comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

SI CERTIFICA

1) che in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area catastalmente identificata al:

Foglio 8 mappale 353, 355, 357, 359 è classificata in:

- "Sistema Ambientale – Ambiti da tutelare e valorizzare – Art. 58";
- "Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57";

Foglio 12 mappale 24, 174, 239 è classificata in:

- "Sistema Ambientale – Ambiti da tutelare e valorizzare – Art. 58";
- "Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57";

Foglio 11 mappale 376 è classificata in:

- "Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57";
- parte "Sistema Insediativo – Edificazione diffusa – Art. 44";

Foglio 11 mappale 127, 161, 970 è classificata in:

- "Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57";

disciplinata dagli articoli sopracitati delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

2) che in base al secondo Piano degli Interventi l'area catastalmente identificata al:

Foglio 8 mappale 353, 355, 357, 359 è classificata in:

- "Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E1: agricola di tutela – Art. 45";

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Foglio 12 mappale 24,174 e 239 è classificata in:

- "Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E1: agricola di tutela – Art. 45";

Foglio 11 mappale 127 ,161, 376 è classificata in:

- "Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E2: agricola di elevata utilizzazione – Art. 45";

Foglio 11 mappale 970 è classificata in:

- parte "Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E2: agricola di elevata utilizzazione – Art. 45";
- parte "Infrastrutture della viabilità e dei trasporti – Viabilità di progetto – Art. 56"

disciplinata dagli articoli sopracitati delle relative Norme Tecniche Operative.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, a norma dell'articolo 15, della Legge 12 novembre 2011, n. 183.

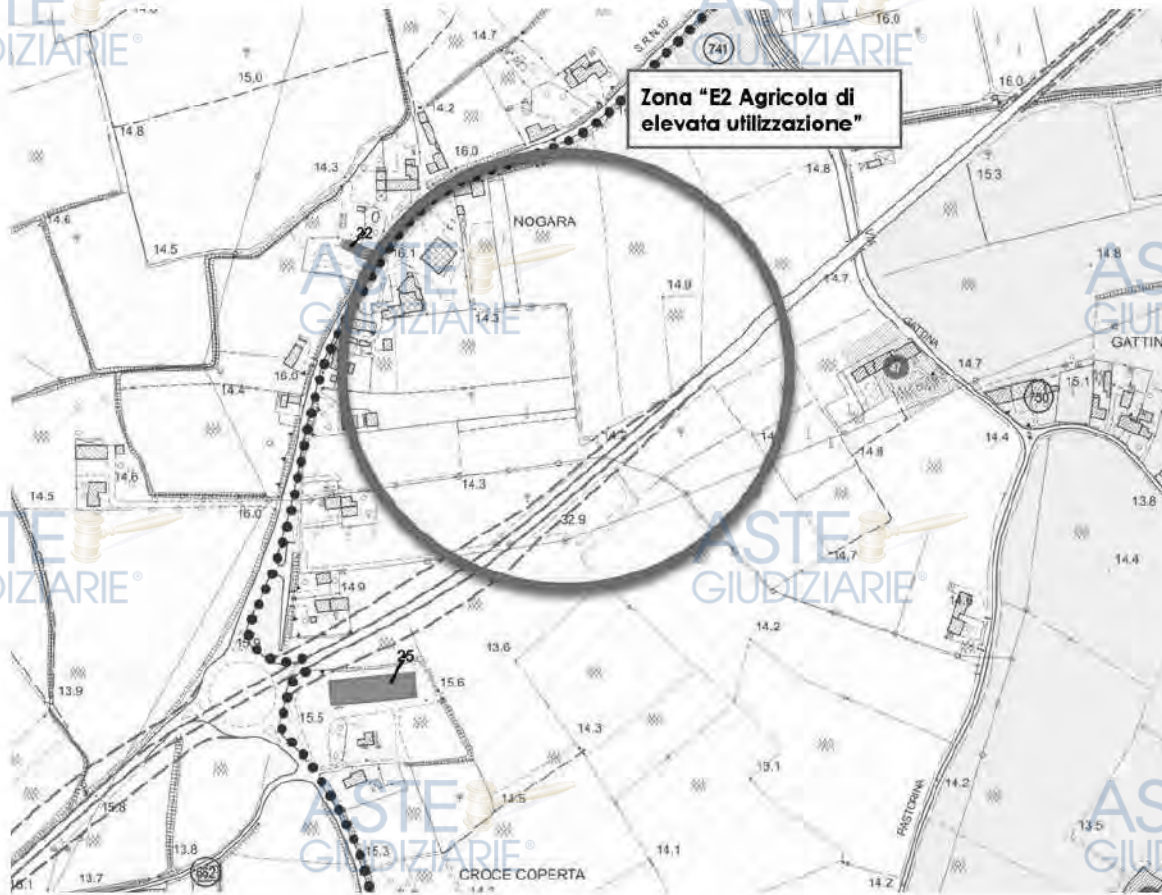
**Il Dirigente del Settore 3°
LL.PP. Urbanistica e Ambiente
Gestione del Territorio e SUAP
Ing. Giacomo Masiero**

firma assolta con modalità digitale

Il responsabile del procedimento edilizio è l'Arch. Maddalena Morini.
La pratica è stata affidata all'istruttore l'Ing. Silvia Fraccaro.

Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale, costituisce ad ogni effetto di legge copia originale, con efficacia prevista dall'articolo 20 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.. Esso è inviato ai destinatari esclusivamente in via telematica non essendo prevista alcuna trasmissione di documentazione su supporto cartaceo mediante la piattaforma camerale. Il protocollo della comunicazione è assolto in modalità informatica ed è riportato nella ricevuta rilasciata in automatico dal Sistema. Le copie e gli estratti conformi alle vigenti regole tecniche, hanno la stessa efficacia probatoria dell'originale se la loro conformità non è disconosciuta.

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di
Legnago in Zona "E2" – Agricola di elevata utilizzazione.

**ZONE E: A DESTINAZIONE AGRICOLA**

E1: agricola di tutela

art. 45.11 N.T.O.

E2: agricola di elevata utilizzazione

art. 45.12 N.T.O.

INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA'

--- Viabilità di progetto

art. 56 N.T.O.

●●●●● Percorso ciclo-pedonale di progetto

art. 56 N.T.O.

COMUNE DI LEGNAGO - PI

2.1 - Piano degli interventi - Zonizzazione - San Vito e Porto

D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

A livello catastale sono state rinvenute lievi difformità:

3.a Terreno – part. 376

Nessuna difformità rilevata.

3.b Autorimessa – part. 9 sub. 3

Nessuna difformità rilevata. È presente un sottotetto non accessibile con scala fissa al piano primo non rappresentato in planimetria.

3.c Magazzino – part. 9 sub. 2

La porzione di ripostiglio posta sul lato ovest al piano primo non risulta realizzata.

3.d Abitazione – part. 9 sub. 1

Nessuna difformità rilevata.

3.e Terreno – part. 161

Nessuna difformità rilevata.

3.f Terreno – part. 127

Nessuna difformità rilevata.

3.g Terreno – part. 970

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paolo Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Pratiche edilizie

- Richiesta di Concessione Edilizia del 28/12/1982 prot. 13941 intestata a [REDACTED].

Seppur la pratica risulti indicata nell'archivio comunale tra la documentazione reperibile presso il Comune non risulta disponibile la concessione rilasciata ed i relativi elaborati grafici.

- Concessione edilizia n. 123/86 prot. 5651/86 del 24/05/1986 intestata a [REDACTED] per "adeguamento igienico considerato ristrutturazione fabbricato sito in S. Vito di Legnago" con elaborati grafici.

- Concessione edilizia n. 301/87 prot. 5650/87 del 24/05/1986 intestata a [REDACTED] per "variante ad adeguamento igienico (ristrutturazione) fabbricato in località S. Vito (concess. orig. N. 5651/86 del 24/5/1986)" con elaborati grafici.

- Certificato di abitabilità n. 15929 di prot. N. 301/87 Pratica del 02/02/1986.

- Concessione edilizia n. 239 del 2000 prot. N. 8778/2000 del 08/11/2000 per "demolizione e ricostruzione con ampliamento di un annesso rustico" intestata a [REDACTED]. Non risulta in seguito richiesta e rilasciata agibilità.

- Permesso di costruire n. 2008/0007 prot. N. 21976 del 13/06/2008 intestato a [REDACTED] per "completamento opere di cui alla pratica 2000/CE/239 prot. 8778 demolizione e ricostruzione con ampliamento di annesso rustico". Non risulta in seguito richiesta e rilasciata agibilità.

- Permesso di costruire n. 2011/0581 prot. N. 2209 del 18/01/2013 intestato a [REDACTED] per "variante in corso d'opera al PC 2008/0007 intervento di ristrutturazione con ampliamento di annessi abitativi ai sensi della Legge Regionale 14/2009". Non risulta in seguito richiesta e rilasciata agibilità.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di

procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.3.4) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

3.a Terreno – part. 376

Nessuna difformità rilevata.

3.b Autorimessa – part. 9 sub. 3

Nessuna difformità rilevata rispetto a quanto autorizzato con il PDC 2011/0581 del 18/01/2013. Da quanto emerso presso gli uffici comunali non risulta richiesto e rilasciato il certificato di agibilità.

Da quanto emerso nel dialogo esplorativo con gli uffici comunali competenti la situazione risulterebbe regolarizzabile mediante presentazione di una pratica di sanatorie e di in seguito richiesto di agibilità.

3.c Magazzino – part. 9 sub. 2

Sono state rilevate delle lievi difformità di distribuzione interna nella parte ad ovest del piano terra. Da quanto emerso presso gli uffici comunali non risulta richiesto e rilasciato il certificato di agibilità.

Da quanto emerso nel dialogo esplorativo con gli uffici comunali competenti la situazione risulterebbe regolarizzabile mediante presentazione di una pratica di sanatorie e di in seguito richiesto di agibilità.

Una porzione della tettoia/ricovero attrezzi posta a sud non risulta autorizzata.

Da quanto emerso nel dialogo esplorativo con gli uffici comunali competenti tale caso rientrerebbe in quelli descritti all'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità. In questo caso risulterebbe invece apparentemente necessario procedere alla

Tribunale di Verona E.r. n. 73/2023 R.E. risulta alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmagò

Esperto stimatore: Ing. Marica Picchio

Quatord: avv. Andrea Marchesini

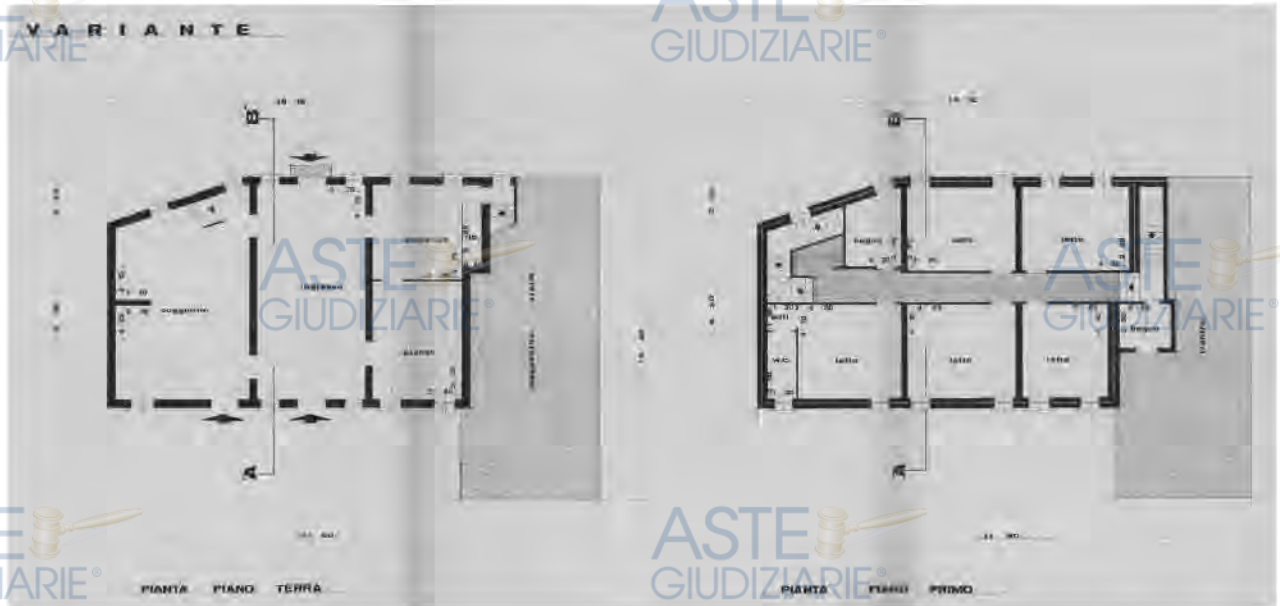
demolizione delle porzioni di tettoia realizzate in assenza di titolo.

3.d Abitazione – part. 9 sub. 1

L'edificio residenziale risulta rappresentato come volume nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.



La porzione di immobile ad uso abitativo rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo presenta alcune lievi difformità di distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici riportati qui sotto ed inseriti nella pratica Concessione edilizia n. 301/87 prot. 5650/87 del 24/05/1986. Inoltre, negli elaborati grafici non è rappresentato il porticato posto sul lato sud del fabbricato. La porzione di edificio ad uso residenziale risulta essere regolarmente dichiarata agibile con Certificato di abitabilità n. 15929 di prot. N. 301/87 Pratica del 02/02/1986.



3.e Terreno – part. 161

Nessuna difformità rilevata.

3.f Terreno – part. 127

Nessuna difformità rilevata.

3.g Terreno – part. 970

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 10.000,00 €

Risulta inoltrata richiesta all'ufficio del Genio Civile circa la presenza di eventuali pozzi all'interno del compendio di beni. Al ricevimento di riscontro e della eventuale documentazione verrà depositata integrazione di perizia.

D.3.6 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.6.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Per quanto riguarda i beni 3.b – Autorimessa e 3.d – Abitazione

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla proprietà con la sua famiglia. Inoltre, da quanto riferito in sede di sopralluogo una porzione di abitazione risulta assegnata alla ex moglie del [REDACTED]. Tale assegnazione non risulta trascritta e quindi opponibile.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti

di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (Al. E.11).

Per quanto riguarda i beni 3.a – terreno, 3.c – Magazzino e da 3.e a 3.g terreni

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n.11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n.203". Contratto registrato al n. 1417 serie 3T in data 04/04/2016. Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Dante causa: Sig. [REDACTED]

Beni in affitto a: Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Canone di affitto: 800,00 Euro annui;

Durata contratto: dal 01/04/2016 al 10/11/2029.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 1.800 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni e dei beni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 800 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=1.800 €/anno; $1/3=600$ €/anno; canone inferiore di $1/3=1.200$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato F.3.6). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato E.11).

D.3.6.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Per quanto riguarda i beni 3.b – autorimessa e 3.d – abitazione

Da quanto riferito in sede di sopralluogo una porzione di abitazione risulta assegnata alla ex moglie del Sig. [REDACTED]. Tale assegnazione non risulta trascritta e quindi opponibile.

Per quanto riguarda i beni 3.a – terreno, 3.c – magazzino e da 3.e a 3.g terreni

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone di affitto non è congruo.

D.3.7 Vincoli ed oneri giuridici

D.3.7.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n. 43 del 07/01/2022 in rinnovazione all' Ipoteca n. 1177 del 20/02/2002 favore: CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' con sede in Montagnana (domicilio ipotecario eletto: non indicato) contro: B [REDACTED] [REDACTED] (entrambi nel ruolo di terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (debitore non datore di Ipoteca); per Euro 290.508,00 di cui Euro 129.115,00 per capitale, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico rogito Salvatore Pio Agostino, Notaio in Legnago, in data 19/02/2002 rep. 194288.

Ipoteca giudiziale n. 3865 del 06/08/2014 favore: CONSORZIO AGRARIO DEL NORD-EST SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Lello Limoni Via Tazzoli 6, Verona) e co [REDACTED];

per Euro 34.000,00 di cui Euro 17.088,50 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Verona, in data 14/04/2014 rep. 1163/14.

Ipoteca giudiziale n. 4776 del 10/10/2014 favore: CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montagnana (PD), (domicilio ipotecario eletto: San Bonifacio (VR), Via Camporosso, 26) e contro: [REDACTED] per Euro 30.000,00 di Euro 26.615,06 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale Di Verona, in data 11/09/2014 rep. 1559.

Ipoteca giudiziale n. 7488 del 23/12/2015 favore: CREDITO COOPERATIVO

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

INTERPROVINCIALE VENETO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montagnana (domicilio ipotecario eletto: San Bonifacio (VR), Via Camporosolo, 26) e contro: [REDACTED]; per Euro 35.000,00 di cui Euro 30.407,49 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Verona, in data 31/03/2014 rep.1559/1.

Ipoteca giudiziale n. 118 del 13/01/2016 favore: CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montagnana (PD), (domicilio ipotecario eletto: San Bonifacio (VR), via Camporosolo n. 26) e contro: [REDACTED] per Euro 35.000,00 di cui Euro 30.407,49 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Verona, in data 23/10/2015 rep.1076/1.

Ipoteca giudiziale n. 1908 del 05/04/2016 favore: CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montagnana (PD), (domicilio ipotecario eletto: San Bonifacio (VR), via Camporosolo n. 26) e contro: [REDACTED] per Euro 35.000,00 di cui Euro 26.615,06 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Verona, in data 16/03/2016 rep.1559/2.

Ipoteca della riscossione n. 6617 del 07/09/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via N. Giolfino, 13 Verona) e contro: [REDACTED]; per Euro 81.258,72 cui Euro 40.629,36 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 05/09/2022 rep. 3819/12222.

Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare n. 6480 del 08/03/2023 favore: LUCREZIA SECURITISATION SRL con sede in Roma (richiedente: AVV. GIANFRANCO VIGNOLA [REDACTED], [REDACTED] e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Di Verona, in data 16/02/2023 rep. 797/2023.

Pignoramento Immobiliare n. 7407 del 16/03/2023 favore: LUCREZIA SECURITISATION SRL con sede in Roma (richiedente: AVV. GIANFRANCO VIGNOLA

CODICE FISCALE [REDACTED] (VR)) e
contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Di Verona, in
data 07/02/2023 rep. 798/2023.

(N.B.: [REDACTED] non
[REDACTED]).

Pignoramento Immobiliare n. 37525 del 06/12/2023 favore: LUCREZIA
SECURITISATION SRL con sede in Roma (richiedente: AVV. GIANFRANCO VIGNOLA
[REDACTED]) e

contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale:
Ufficiale Giudiziario Di Verona, in data 21/11/2023 rep. 8072/2023. Riguardante i
beni contraddistinti catastalmente al Comune di Legnago foglio 11, particella 9
sub. 4 e 5, ente comune.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

D.3.7.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore
trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di
primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione
dell'ipoteca del creditore procedente

Da quanto riferito in sede di sopralluogo una porzione di abitazione risulta
assegnata [REDACTED]. Tale assegnazione non risulta
trascritta e quindi opponibile.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

"Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n.11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n.203".
Contratto registrato al n. 1417 serie 3T in data 04/04/2016. Vedasi paragrafo 3.6.1.

Atti di asservimento urbanistico

Costituzione servitù coattiva n. repertorio 548/2018 del 07/11/2018 Autorità emittente VENETO STRADE S.P.A. trascritta il 03/12/2018 ai nn. 48961 RG e 32929 RP Fondo dominate: Catasto Terreni Comune di Legnago, foglio 11, part. 443; Fondo servente: Catasto Terreni Comune di Legnago, foglio 11, part. 970. A favore: Giuliani Agostino, nato il 26/01/1946 a Zevio, [REDACTED]

Costituzione servitù coattiva n. repertorio 425 del 02/09/2013 Autorità emittente VENETO STRADE S.P.A. trascritta il 26/09/2013 ai nn. 32007 RG e 21869 RP Fondo dominate: Catasto Terreni Comune di Legnago, foglio 11, part. 970; Fondo servente: Catasto Terreni Comune di Legnago, foglio 11, part. 961. A favore: [REDACTED]

Costituzione di vincolo di destinazione n. repertorio 185878 del 25/09/2000, notaio Salvatore Pio Agostino trascritto il 03/10/2000 ai nn. 36266 RG e 24487 RP. A favore: Comune di Legnago con sede in Legnago (VR), [REDACTED]

[REDACTED]. Sui beni identificati al Comune di Legnago Catasto Terreni, foglio 11, particelle 9 e 10. Si riporta stralcio del vincolo: *"ai fini del rilascio della concessione per la demolizione e ricostruzione con ampliamento in zona agricola di un fabbricato ad uso area contraddistinta in mappa del Comune di Legnago Foglio 11 Mapp. n. 9-10 in base al progetto redatto dal Geom. Renzo Mazzucco di Legnago SOTTOPONE A VINCOLO D'USO il suddescritto fabbricato e pertanto si obbliga, di non mutare la destinazione prevista nel progetto di cui sopra, e precisamente*

"deposito attrezzi agricoli, ripostigli, bagno, al piano terra e magazzino-soppalco al primo piano". Detto vincolo viene costituito a sensi e per gli effetti di cui all'ultimo comma art. 6 Legge della Regione Veneto 5 Marzo 1985 n. 24 e decade a seguito di variazione dello strumento urbanistico".

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/08/2023, 06/09/2023, 07/09/2023, 12/09/2023, 30/01/2024 effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8 e E.8 BIS).

D.3.7.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura. Da quanto riferito in sede di sopralluogo una porzione di abitazione risulta assegnata alla ex moglie del [REDACTED]. Tale assegnazione non risulta trascritta e quindi opponibile.

D.3.7.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.3.8 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

D.3.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

I beni risultano intestati ad una persona fisica, [REDACTED], e ad esso sono pervenuti in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto del 29/04/2010 in [REDACTED] ed in parte in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Agostino Pio Notaio in Legnago, del 29/03/1985 rep.112499, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 19/04/1985 al n. 5709 di

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

formalità.

Per quanto riguarda i beni 3.a – terreno, 3.c – Magazzino e da 3.e a 3.g terreni a seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n.11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n.203". Contratto registrato al n. 1417 serie 3T in data 04/04/2016.

D.3.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.3.11 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni residenziali risultano utilizzati direttamente dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia.

I beni terreni agricoli e deposito risultano interessati da un unico contratto di locazione per la coltivazione degli stessi. Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente non risulta congruo. La scrivente ritiene che i terreni rivestano maggiore appetibilità se allenati tutti insieme.

La scrivente non ritiene conveniente un ulteriore frazionamento del lotto data la promiscuità di accessi ai vari beni e l'aderenza tra i beni ad uso residenziale e quelli ad uso deposito come visibile nell'elaborato planimetrico riportato in perizia.

D.3.12 Valutazione del lotto

D.3.12.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
3.a	Terreno – part. 376	3.676
3.b	Autorimessa – part. 9 sub. 3	29
3.c	Magazzino – part. 9 sub. 2	154

3.d	Abitazione – part. 9 sub. 1	343
3.e	Terreno – part. 161	12.490
3.f	Terreno – part. 127	2.750
3.g	Terreno – part. 970	5.109

3.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 29 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Autorimessa	28,55	1	28,55
Totale	28,55		28,55
Totale arrotondato	29,00		29,00

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
	Piano terra	
Garage	-	12,24
Ripostiglio	-	11,47

3.c -

Magazzino

Consistenza commerciale complessiva di circa 154 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino	142,19	1	142,19
Ripostigli piano terra	16,57	0,50	8,28
Ripostigli piano primo	13,27	0,25	3,31
Totale	172,04		153,80
<u>Totale arrotondato</u>	<u>172,00</u>		<u>154,00</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Piano terra		
Magazzino	-	131,24
Ripostiglio	-	6,91
Bagno	-	3,74
Dsimpegno	-	1,99
Piano primo		
Ripostiglio 1	-	5,14
Ripostiglio 2	-	4,62

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., giunta alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio
Custode: avv. Andrea Marchesini

Una porzione della tettoia/ricovero attrezzi posta a sud non risulta autorizzata.

Da quanto emerso nel dialogo esplorativo con gli uffici comunali competenti tale caso rientrerebbe in quelli descritti all'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità. In questo caso risulterebbe invece apparentemente necessario procedere alla demolizione delle porzioni di tettoia realizzate in assenza di titolo.

La superficie della tettoia non è stata considerata ai fini della valutazione.

3.d - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 343 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento piano terra	163,20	1	163,20
Appartamento piano primo	175,00	1	175,00
Centrale termica	5,46	0,25	1,36
Portico	10,00	0,10	1,00
Lavanderia	10,34	0,25	2,58
Totale	364,29		343,45
<u>Totale arrotondato</u>	<u>364,00</u>		<u>343,00</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Piano terra		
Centrale termica	-	3,50
Portico	-	7,22
Lavanderia	H 2,47	8,37
Ingresso	H 2,68	45,40
Soggiorno	-	18,06

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Cucina	H 2,66	23,94
Stanza	-	19,86
Stanza	-	17,14
Ripostiglio	-	1,92
Vano scala est	-	4,89
Vano scala ovest	-	5,20
Piano primo		
Disimpegno	-	20,50
Doccia	-	4,85
Bagno 1	H 2,50	7,65
Bagno 2	-	6,07
Camera 1	H 2,69	17,48
Camera 2	H 2,69	19,42
Camera 3	H 2,67	15,34
Camera 4	-	17,10
Camera 5	-	17,81
Vano scala est	-	6,59
Vano scala ovest	-	6,68

D.3.12.1 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

Date le differenti destinazioni d'uso dei beni costituenti il lotto 3 e la presenza di un contratto di locazione riguardante parte di essi la scrivente ha ritenuto corretto applicare differenti metodologie valutative considerati maggiormente coerenti con la natura dei beni ed il loro utilizzo.

Per quanto riguarda i beni 3.a – terreno, 3.c – magazzino e da 3.e a 3.g terreni considerando la natura dei beni da valutare, l'assenza di compravendite rinvenute per beni simili e comparabili e la scarsa presenza di terreni in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili appartenenti allo stesso segmento di mercato la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato e dati bibliografici reperiti mediante l'analisi del portale Crea – *Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria*.

Sono state realizzate due differenti valutazioni, una per i terreni agricoli e una per il deposito nonostante tutti i beni siano oggetto di un medesimo contratto di locazione.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Mentre per quanto riguarda i beni 3.b – autorimessa e 3.d – abitazione è stato applicato il metodo comparativo MCA.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai

procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Legnago. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite Immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

Stima terreni agricoli

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando la media dei canoni di locazione ritenuti maggiormente pertinenti dalla scheda CREA *Esempi di canoni annui di affitto nel 2021 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)*

	Canone annuo minimo	Canone annuo massimo
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR)	400	900

DATO IMMOBILIARE		2.A			
Comune	Sorgà (VR)	Indirizzo	Frazione di Pontepossero		
Terreno agricolo situato nel comune di Sorgà frazione di Pontepossero, accesso diretto dalla strada, pianeggiante, irriguo, attualmente a seminativo, adiacente al cimitero di Pontepossero, via della giara, diviso in due appezzamenti da 14500m l'uno separati da canale.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/21418958/		Data annuncio	set-23	
Superficie commerciale (mq)	29000	Prezzo richiesto(€)	90.000,00 €	Parametro €/mq	3,10 €

DATO IMMOBILIARE		2.B		
Comune	Legnaga (VR)			
LEGNAGO - Appezzamento di terreno con accesso fronte strada asfaltata di forma rettangolare, impasto medio-leggero sul confine dell'agglomerato urbano. Vista la comodità al centro, il lotto si presta a numerosi impieghi: orto/coltivazione personale, area verde privata, vivaio, attività per animali/cinofile ed altro.				
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/27780754/		Data annuncio	ago-23
Superficie commerciale (mq)	8124	Prezzo richiesto(€)	29.000,00 €	Parametro €/mq 3,57 €

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della loro consistenza e della destinazione d'uso.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su terreni a destinazione agricola localizzati nel Comune di Legnago e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/anno ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 0,07 €/mq/anno.

La scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/ anno pari a 0,04.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 2,03% il valore complessivo dei beni secondo il metodo reddituale risulta pari a **44.383,48 €**.

Si riporta la valutazione a reddito.

I comparabili ed i dati immobiliari utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate in precedenza nel presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	€/mq/mese
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) - 2021 - Valore minimo	€ 33,33	€ 400,00	10000,00	€ 0,04	0,00 €
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) - 2021 - Valore massimo	€ 75,00	€ 900,00	10000,00	€ 0,09	0,01 €
	€ 108,33	€ 1.300,00	20000,00	€ 0,07	

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€	€	mq	€/mq
Dato Immobiliare 2.A	€ 90.000,00		29000,00	€ 3,10
Dato immobiliare 2.B	€ 29.000,00		8124,00	€ 3,57
	€ 119.000,00		37124,00	€ 3,21

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto tra i Redditi medi e i Prezzi medi				2,03%
---	--	--	--	-------

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
24025,00	€ 75,00	€ 900,00	2,03%	€ 44.383,48
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,00	€ 0,04		€ 1,85

Stima deposito

Considerando la natura del bene da valutare e la discreta presenza di immobili commerciali e produttivi in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando canoni di locazione desunti dall'analisi di mercato compiuta su immobili localizzati nel Comune di Legnago e limitrofi.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Vengono in seguito descritti i bene in offerta sul mercato utilizzati ai fini della stima.

Dati immobiliari offerte in affitto

Dato Immobiliare A – Magazzino sito in Comune di Cerea (VR)

DATO IMMOBILIARE		A			
Comune	Cerea (VR)	Indirizzo	Via Torino 31		
Affittasi circa 200mq PER SOLO USO DI MAGAZZINO. Altezza soffitto 3.75m Compresa energia elettrica solo per illuminazione. Cortile ad uso promiscuo con altri utenti per movimenti di mezzi.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/105027419/		Data annuncio	set-23	
Superficie commerciale (mq)	200	Prezzo richiesto(€)	300,00 €	Parametro €/mq	1,50 €

Dato Immobiliare B – Magazzino sito in Comune di Bovolone (VR)

DATO IMMOBILIARE		B			
Comune	Bovolone (VR)				
 					
BOVOLONE. In posizione comoda ai servizi del paese, ampio magazzino in open space. Il magazzino gode di doppio accesso, è in buone condizioni e la disponibilità è immediata.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/105219729/		Data annuncio	ago-23	
Superficie commerciale (mq)	280	Prezzo richiesto(€)	500,00 €	Parametro €/mq	1,79 €

Dati immobiliari offerte in vendita produttivi

Dato Immobiliare C – Capannone sito Comune di Legnago (VR)

DATO IMMOBILIARE		C			
Comune	Legnago (VR)	Indirizzo	Corso della Vittoria, 2		
					
TERRANEGRA - Situato in una posizione strategica dal punto di vista della vicinanza delle principali vie di comunicazione, proponiamo capannone ad uso laboratorio di 300mq provvisto di: nella parte ad uso ufficio, serramenti in alluminio e vetro singolo dotati di inferriate; pavimenti in gress porcellanato; impianto idraulico con tubazioni in rame; riscaldamento con termoconvettori. Nel laboratorio di 250 mq, serramenti in alluminio con vetro camera di tipo vasistas; impianto elettrico rifatto; impianto di riscaldamento a soffitto; pavimentazione in lastre di calcestruzzo; portoni scorrevoli in alluminio. All'esterno, nel retro, area di carico-scarico merci.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/104998785/		Data annuncio	lug-23	
Superficie commerciale (mq)	300	Prezzo richiesto(€)	79.000,00 €	Parametro €/mq	263,33 €

Dato Immobiliare D – Magazzino agricolo sito in Comune di Castagnaro (VR)

DATO IMMOBILIARE		D		
Comune	Castagnaro (VR)	Indirizzo	via Pelosa	
				
In zona agricola e lontana dal traffico ma allo stesso tempo comoda all'ingresso della Tangenziale proponiamo in vendita uno spazioso magazzino di 207 mq, perfetto per creare un laboratorio, oppure un'ottima occasione per chi cerca uno spazio dove depositare attrezzi agricoli.				
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/98908870/		Data annuncio	ott-23
Superficie commerciale (mq)	220	Prezzo richiesto(€)	55.000,00 €	Parametro €/mq 250,00 €

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su immobili a destinazione commerciale/terziaria e a destinazione produttiva localizzati nel Comune di Legnago e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 1,64 €/mq/mese. Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione, della consistenza dei beni in analisi, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 0,49 €/mq/mese.

Il reddito medio del compendio nel suo complesso risulta pertanto pari a circa 900,00 €/anno e 75 €/mese. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 7,76 % il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 11.596,15 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 75,30 €/mq.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate ai paragrafi precedenti del presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare A	€ 300,00	€ 3.600,00	200,00	€ 18,00	1,50 €
Dato immobiliare B	€ 500,00	€ 6.000,00	280,00	€ 21,43	1,79 €
	€ 800,00	€ 9.600,00	480,00	€ 20,00	

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi	
	€		mq	€/mq	
Dato immobiliare C	€ 79.000,00		300,00	€ 263,33	
Dato immobiliare D	€ 55.000,00		220,00	€ 250,00	
	€ 134.000,00		520,00	€ 257,69	

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi				7,76%
---	--	--	--	-------

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
154,00	€ 75,00	€ 900,00	7,76%	€ 11.596,15
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,49	€ 5,84		€ 75,30

La valutatrice ritiene **12.000 €, pari a circa 77,92 €/mq**, il corretto valore di mercato dei beni oggetto di analisi.

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Riduzione valore immobile locato per quanto riguarda i beni 3.a – terreno, 3.c – magazzino e da 3.e a 3.g terreni

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta locato con contratto d'affitto con durata residua 6,00 anni.

La tecnica ed i tassi applicati al fine di valutare l'incidenza del contratto d'affitto residuo sul valore del bene tengono conto del fatto che il bene per un eventuale acquirente riveste principalmente un interesse nell'utilizzo diretto e non in quanto investimento immobiliare.

La stima del valore dei terreni locati è stata prima condotta con il metodo reddituale con terreni liberi, che ricadono nello stesso segmento di mercato, e poi applicando una riduzione che tiene conto della durata residua della locazione, del canone di locazione effettivamente pagato e del canone di locazione di mercato.

Ai fini della decurtazione viene applicata la seguente formula:

$$V_l = \frac{\sum C - \sum C_m}{(1+i)^n} + \frac{V(1+s)^n}{(1+i)^n}$$

dove:

V_l è il valore dell'immobile locato;

V è il valore di mercato dell'immobile libero;

C è il canone lordo effettivamente corrisposto;

C_m è il canone lordo di mercato;

i è il saggio di sconto;

s è il saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione;

n è la durata residua della locazione, espressa in anni.

Tali dati sono riferiti alla data della stima.

Questa formula considera la finalità di utilizzo personale del bene da parte dell'acquirente, che ha la necessità, pertanto, di sostituire quello acquistato con uno analogo per la durata residua della locazione. Il saggio di sconto esprime la convenienza dell'investimento da parte dell'acquirente e può essere determinato

da immobili comparabili ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Ai fini della decurtazione vengono utilizzati i seguenti dati:

$C = 800 \text{ €/annui}$ (come da contratto allegato)

$C_m = 1.800 \text{ €/annui}$ (come da ricerca di mercato)

$i = 5,4\%$

$s = 0\%$

$n = 6,00 \text{ anni}$,

Applicando la formula sopra descritta, il valore di mercato dei beni locati è pari a **36.469,21 €, arrotondato a 36.000 €**. Pertanto, la condizione di locazione comporta una riduzione del valore di mercato del bene pari a circa il **35%**.

La scrivente non applica tale decurtazione in quanto il canone non è congruo.

Si riporta in sintesi quanto già scritto nel paragrafo relativo ai contratti di locazione.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di contratto si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 1.800 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni e dei beni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 800 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=1.800 €/anno; $1/3=600 \text{ €/anno}$; canone inferiore di $1/3=1.200 \text{ €/anno}$).

Stima beni 3.b – autorimessa e 3.d – abitazione

Comparabili compravendite

Comparabile A – Abitazione sita in Via Gallese n. 7, Comune di Legnago (VR)

COMPARABLE	A				
Comune	Legnago (VR)	Indirizzo	via Gallese n.7		
					
Abitazione indipendente disposta su due livelli (un piano fuori terra, catastalmente piano primo, e piano seminterrato) per complessivi 8,5 vani catastali, connessa corte esclusiva.					
Pratiche edilizie	Iniziata anteriormente alla data del 1° settembre 1967				
	Permesso di costruire in sanatoria in data 13 dicembre 2021, codice pratica 2021/0714, in forza di domanda presentata in data 1 ottobre 2021 prot. n. 361512				
	L'immobile oggetto del presente atto è dotato dei requisiti per il riconoscimento dell'agibilità, anche ai sensi degli artt. 24 e 25 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico Edilizio, ma di non essere, al momento, in possesso del relativo certificato.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		135 mq		
Dati Catastali	Foglio 7, particella 339 sub 4, piano S1-1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,5 superficie totale mq 135, totale escluse aree scoperte mq 135, RC euro 540,74				
Informazioni atto	Atto del notaio Paolo Cherubino del 17/03/2023, repertorio n. 981, raccolta n. 786				
Superficie commerciale (mq)	135	Compravendita (€)	73.000,00 €	Parametro €/mq	540,74 €

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Comparabile B – Abitazione con autorimessa sita in Via San Vito n. 86, Comune di Legnago (VR)

COMPARABLE		B			
Comune	Legnago (VR)	Indirizzo	via San Vito n. 86		
					
Immobile a destinazione abitativa con posto auto di pertinenza ed annessa corte di pertinenza esclusiva siti in Legnago (VR)					
 Pratiche edilizie	La costruzione dell'edificio di cui costituiscono parte gli immobili oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967				
	Concessione edilizia n. CE/366 rilasciata in data 7 novembre 1997 prot. n. 12074;				
	Concessione edilizia in variante n. VCE/628 rilasciata in data 4 gennaio 2000 prot. n. 25441;				
	Concessione edilizia n. CE/439 rilasciata in data 25 ottobre 2000 prot. n. 18780;				
	Denuncia inizio attività presentata in data 14 novembre 2000;				
	Permesso di Costruire n. CE/557 rilasciato in data 3 giugno 2004 prot. n. 31815;				
	Denuncia inizio attività presentata in data 22 febbraio 2005.				
E' stata presentata in data 28 febbraio 2008 al comune di Legnago la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, rispetto alla quale sono decorsi i termini per la formazione del silenzio assenso					
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		202 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		77 mq		
Dati Catastali	Foglio 7, mapp. 54, piano T-1, cat. A/3, cl.3, vani 7, R.C. Euro 451,90				
	Foglio 7, mapp. 1201, piano S1, cat. C/6, cl.2, 64 mq, superficie catastale mq 77, R.C. Euro 148,74				
Informazioni atto	Atto del notaio Francesca Vidonis del 18/09/2020, repertorio n. 150 raccolta n. 118				
Superficie commerciale (mq)	240,5	Compravendita (€)	148.000,00 €	Parametro €/mq	615,38 €

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Comparabile C – Abitazione con autorimessa sita in Via Kolbe n. 1/A, Comune di Legnago (VR)

COMPARABILE		C			
Comune	Legnago (VR)		Indirizzo	Via Massimiliano Kolbe n. 1/A	
					
Abitazione composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto al piano primo, bagno, due ripostigli e disimpegno al piano secondo, un locale lavanderia al piano primo sottostada, un locale garage pertinenziale al piano scantinato ed annesse corti di pertinenza					
Pratiche edilizie	Concessione edilizia n. CE/613 e n. 20171 prot. rilasciata in data 5 luglio 1996				
	Denuncia di Inizio Attività n. 14919 prot. rilasciata in data 21 luglio 1998				
	Permesso di costruire in sanatoria codice pratica 2020/0339 e ID pratica DCNNCH78T53E512Y-22062020-1211 rilasciato in data 7 settembre 2020				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				168 mq
	Superficie commerciale autorimessa				37 mq
Dati Catastali	FOGLIO 7, mappale 891 sub. 22, piano S1-T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 7, RC Euro 379,60				
	FOGLIO 7, mappale 891 sub. 16, piano S1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 37, RC Euro 85,99				
Informazioni atto	Atto del notaio Berlino Claudio del 15/04/2021, repertorio n. 52464, raccolta n. 30762				
Superficie commerciale (mq)	186,5	Compravendita (€)	86.000,00 €	Parametro €/mq	461,13 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. F.3.7).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

Immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

- Data (DAT): La data del contratto è caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;

- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Legnago (VR), Via Gallese n. 7	Comune di Legnago (VR), via San Vito n.86	Comune di Legnago (VR), Via Massimiliano Kolbe n. 1/A	
	data atto: 17/03/2023	data atto: 18/09/2020	data atto: 15/04/2021	data valutazione: novembre 2023
	anno costruz./agibilità: ante 1967	anno costruz./agibilità: 2008	anno costruz./agibilità: 1996	
Prezzo di mercato PRZ(€)	73.000,00	148.000,00	86.000,00	
Data DAT (mesi)	7	37	30	
Superficie principale S1 (mq)	135	202	168	343
Autorimessa AUT (mq)	0	77	37	29
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	5	3	3
Superficie commerciale SUP (mq)	135,00	240,50	186,50	357,50

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * Sigma / SUP$$

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

$$pA(S1) = 73.000,00 * 1,00 / 135 = 540,74 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 148.000,00 * 1,00 / 240,50 = 615,38 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 86.000,00 * 1,00 / 186,50 = 461,13 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massima Superficie principale = 615,38 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 461,13 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Secondo quanto rilevato dalle pubblicazioni OMI, il saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili tra il semestre 2021 e il semestre 2022 (ultima rilevazione ufficiale OMI) è apparentemente in crescita.

$$[i(DAT)] = -0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$\text{Comparabile A p (DAT)} = 73.000,00 * (-0,05) / 12 = -304,17 \text{ €/mese}$$

$$\text{Comparabile B p (DAT)} = 148.000,00 * (-0,05) / 12 = -616,67 \text{ €/mese}$$

$$\text{Comparabile C p (DAT)} = 86.000,00 * (-0,05) / 12 = -358,33 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$$[i(AUT)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 461,13 * 0,50 = 230,56 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 461,13 * 0,50 = 230,56 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 461,13 * 0,50 = 230,56 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e

Tribunale di Verona E.L. n. 73/2023 R.E., riunita alla n. 92/2023 R.E., e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 3 (sufficiente) a 5 (buono) si sono stimati € 40.000

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Contratto Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	-304,17	-616,67	-358,33
Prezzo medio dei contratti	540,74	615,38	461,13
Autorimessa AUT (mq)	230,56	230,56	230,56
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	73.000,00	148.000,00	86.000,00
DAT (mesi)	2.129,17	22.816,67	10.750,00
S1 (mq)	95.914,21	65.018,77	80.697,05
AUT (mq)	6.686,33	-11.067,02	-1.844,50
STF (n)	0,00	-40.000,00	0,00
Prezzo corretto (€)	177.729,70	184.768,41	175.602,55

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(184.768,41 - 175.602,55) * 100] / 175.602,55 = 5,22\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i

Tribunale di Verona E.I. n. 73/2023 R.E. riunita alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Andrea Marchesini

prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(184.768,41 + 175.602,55 + 177.729,70)/3 = 179.366,89$.

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 179.000,00 €, pari a circa 500,70 €/mq.

D.3.12.2 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
3.a	Terreno	3.676	1,83	6.732,32	6.732,32
3.b	Autorimessa	29	250,35	7.260,14	7.260,14
3.c	Magazzino	154	77,92	12.000,00	12.000,00
3.d	Abitazione	343	500,70	171.739,86	171.739,86
3.e	Terreno	12.490	1,83	22.874,51	22.874,51
3.f	Terreno	2.750	1,83	5.036,42	5.036,42
3.g	Terreno	5.109	1,83	9.356,75	9.356,75
3.h	Bene comune corte	-	-	-	-
3.i	Bene comune spazio manovra alla corte	-	-	-	-
Totale 3.a+3.b+3.c+3.d+3.e+3.f+3.g+3.h+3.i				235.000,00	235.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

Il valore dei beni comuni risulta ricompreso in quello degli altri beni oggetto di perizia.

Valore dell'immobile 3.a + 3.b + 3.c + 3.d + 3.e + 3.f + 3.g + 3.h + 3.i per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 187.750,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **12.000 Euro**
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **35.250,00 Euro (valore diritto 1/1) - adeguamento del 15 %.**

- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.3.12.3 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 3.a + 3.b + 3.c + 3.d + 3.e + 3.f + 3.g + 3.h + 3.i per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € **187.750,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 07/02/2024

Il C.T.U.
Monica Picchio
Ingegnere



E ALLEGATI GENERALI

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA

~~**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

~~**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**~~

~~**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**~~

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

~~**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

~~**E.10 TITOLI ABILITATIVI**~~

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)**

~~**E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**~~

~~**E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**~~

~~**E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**~~

F.3 LOTTO 3 – IMMOBILI E TERRENI IN LEGNAGO (VR)

F.3.1 Planimetrie catastali;

F.3.2 Estratto storico del Catasto;

F.3.3 Certificato di Destinazione Urbanistica

F.3.4 Titoli Abilitativi

F.3.5 Fotografie degli interni

F.3.6 Fotografie degli esterni

F.3.7 Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona E.r. n. 73/2023 R.E., rinviata alla n. 92/2023 R.E. e alla n. 360/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Marica Picchio

Quatode: avv. Andrea Marchesini

