

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	E.I. N. 183/2022
Giudice	DOTT.SSA SALMASO PAOLA
Creditore precedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Manuela Arch. CONA, arch.m.cona@gmail.com e n. cell: 3394652347

Custode Giudiziario

Cristina Avv. CALOI, cristina.caloi@caloi-mancassola.com n.045/8009314


arch.m.cona

MANUELA ARCH. CONA C.F.:CNOMNL68E59L781K
P.IVA 04267880237
e-mail: arch.m.cona@gmail.com, PEC: manuefa.cona@archiworldpec.it -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

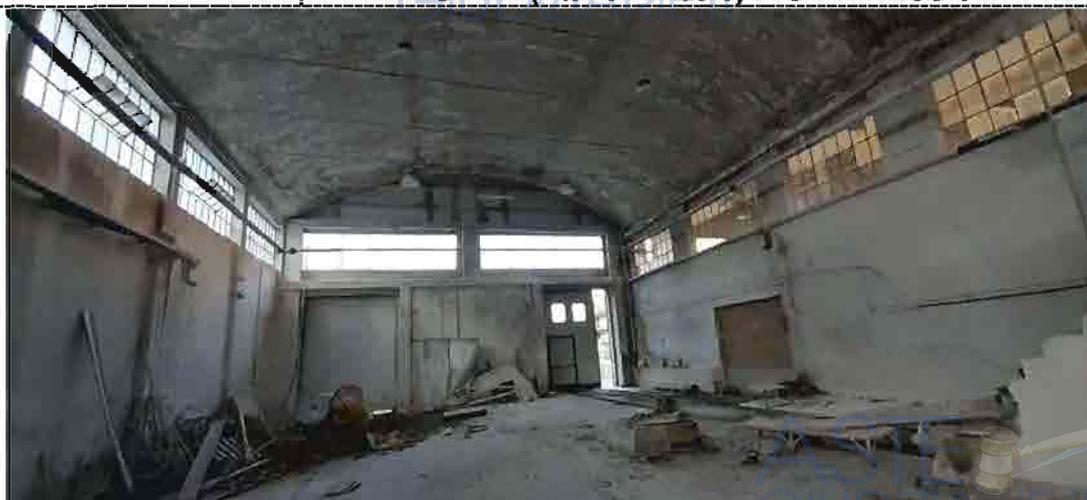
A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	18
D.1.3.1.	Contesto	18
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	19
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	27
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	27
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	28
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	31
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	37
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	40
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	40
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	40
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	40
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	43
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	44
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	44
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	44
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	44
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	44
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	44
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	44
D.1.13.	Valutazione del lotto	44
D.1.13.1.	Consistenza	45
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	47
D.1.13.3.	Stima	48
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	50
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	51
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	51

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 183/2022 RIUNITA CON RGE n. 310/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appezzamento di terreno di Ha 1.37.72, con sovrastanti capannoni industriali, edificio destinato ad uffici, ripostigli e servizi.
Ubicazione	Località Lugo di Grezzana, Comune di Grezzana prov. di Verona (VR), Via Don G. Calabria n. 5, cap 37026
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Grezzana (VR), Foglio 8 mapp. n° 36 sub. 3, Foglio 8 mapp. 981 sub 1; STRADA COMUNALE Foglio 8 mapp. 982 Catasto Terreni, Comune di Grezzana (VR), Foglio 8 mappale 40, 41, 42, 43, 37, 473
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	euro 1.138.183,00
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	NON Presenti VI è la presenza all'interno del capannone FG 8 MAPP 981 sub 1, del basamento di un traliccio cavi elettrici, attivo.
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	<ul style="list-style-type: none">• SERVITU' DI PASSO• VINCOLO NON AEDIFICANDI SUI MAPP. 42 E 43• PRESENZA (interna immobile) DI UN TRALICCIO DI V-RETI



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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà della [REDACTED] Forma giuridica società a responsabilità limitata, Data atto di costituzione 13/11/1972 come da atto del 09.12.1996, notaio Paola Mazza, rep. 187.977, racc. n. 2908; registrato a Verona il 24.01.1997 al n. 473 atti pubblici.

C. DIVISIONI IN LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano all'interno di un'area delimitata perimetralmente da recinzione, catastalmente identificata al Comune di Grezzana, prov VR, con Fg 8 mappali ex 36 e 37, (ora Fg 8 mappali 36 sub 3, 981 sub 1), e al lato sud dal Progno di Valpantena. I mappali n. 40, 41, 42 e 43 sono facenti parte del catasto terreni del medesimo comune e si trovano sul monte Sengie, la loro destinazione è boschiva e seminativa ma, come da CDU, parzialmente edificabile.

La particella Fg 8 n. 473 (ORA MAPP.982) risulta di proprietà ma ad uso strada comunale.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Da ricerca effettuata dall'esperto stimatore, risulta riscontrata la continuità delle trascrizioni.

I beni trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in :

Con atto di compravendita a firma del notaio Dott. MARCO PORCEDDU CILIONE, Sede di VERONA (VR) in data 09.10.1986 Rep. 10998, registrato a VR il 27.10.1986 al n. 22721 R.G. e al n. 16289 R.P., norditalia marmi srl acquistava l'appezzamento di terreno di complessivi Ha 1.37.72 (ha 1, are 37, ca 72) con sovrastante edificio adibito ad uffici, rispostiglio e servizi, il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Grezzana come segue:

CATASTO TERRENI SEZ B FOGLIO 8:

particella n. 36, di are 38.33;

particella n. 40 di are 31.13;

particella n. 41 di are 14.21;

particella n. 42 di are 49.98;

particella n. 43 di are 4.07.

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 06/11/1984

Stato attività : ATTIVA

(si veda scheda informativa della Camera di Commercio allegata)

Si mette in evidenza che catastalmente, alcune proprietà erano identificate con partita iva, altre con codice fiscale, di conseguenza è stato complesso il risalire alle precedenti identificazioni catastali. Nonostante la richiesta effettuato, non è stato possibile allineare tutto con un unico codice di riferimento.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili di proprietà oggetto di pignoramento si trovano in località Lugo nel Comune di Grezzana, provincia di Verona, via Don Calabria n. 5.

Elenco immobili:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI

1) Riferimento: Ubicazione : VIA UDINO BOMBIERI, 1 - GREZZANA (VR) Classe/Tipologia :
D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali

Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 36 - Sub: 1 –

CON PROCEDURA N. 310/2022 :Sezione: -

Foglio: 8 - Particella: 36 - Sub: 2 –

Classe/Tipologia : D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali

2) Riferimento : 2 Ubicazione : VIA UDINO BOMBIERI, 1 - GREZZANA (VR)
Classe/Tipologia : D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali

Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 557 - Sub: 15-

Catasto Terreni: - Immobile Classato : SI

3) Riferimento : 3 Ubicazione : - GREZZANA (VR) - DESCRIZIONE : Terreno (bosco ceduo)
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Terreni – Classe 2 /Tipologia :

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 40: sup. 31 are 13 ca

4) Riferimento : 4 Ubicazione : - GREZZANA (VR) - DESCRIZIONE : Terreno (pascolo) Tipo
Catasto : Nuovo Catasto Terreni – Classe U /Tipologia :

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 41: sup 14 are 21 ca:

5) Riferimento : 5 Ubicazione : - GREZZANA (VR) - DESCRIZIONE : Terreno (seminativo)
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Terreni – Classe 5 /Tipologia :

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 42: sup. 49 are 98 ca:

6) Riferimento : 6 Ubicazione : - GREZZANA (VR) - DESCRIZIONE : Terreno (bosco ceduo)
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Terreni – Classe 5 /Tipologia :

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 43; sup. 4 are 7 ca.

- 7) Riferimento : 7 Ubicazione : - GREZZANA (VR) - DESCRIZIONE : Terreno (semin arbor)
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Terreni - Classe 3 /Tipologia :

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 37; 27 are 93 ca.

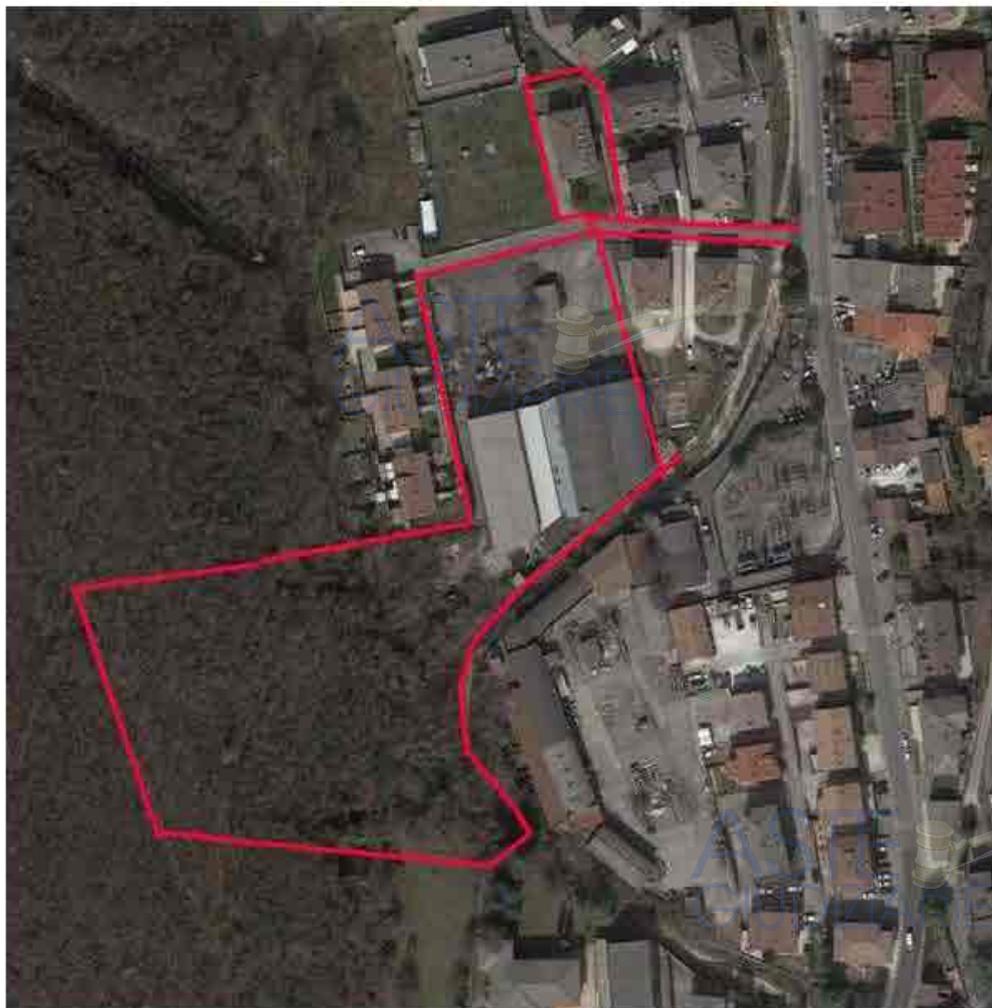
- 8) Riferimento : 8 Ubicazione : - GREZZANA (VR) - DESCRIZIONE : Terreno (semin arbor)
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Terreni Classe 3 /Tipologia :

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 473; sup. 33 ca.

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

100 % Proprietà In capo a [REDACTED]
con sede in LUGO DI GREZZANA (VR), si precisa che l'indirizzo corretto è:
via DON. G. CALABRIA N. 5.

L'IMMAGINE sottostante, RAPPRESENTA TUTTI I CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
evidenziati con perimetro di colore rosso.



Come si può notare dall' estratto di mappa sottostante, non erano catastalmente raffigurati tutti gli edifici "capannoni" oggetto d'intervento; per questo motivo si è verificata la necessità di aggiornare il Catasto Terreni nel quale risultava presente solo il capannone "nuovo" (Foglio: 8 - Particella: 36 - Sub: 2, ovvero di realizzo più recente), mentre risultavano mancare sia il capannone "vecchio" (Foglio: 8 - Particella: 36 - Sub: 1) che le tettoie, costruite per ultime a collegamento fra i due.

Per quanto concerne il Catasto Fabbricati è stata aggiornata la planimetria mancante delle tettoie di collegamento, con i dettagli interni rilevati, nonché l'elaborato planimetrico.

Si è proceduto inoltre, con il frazionamento di porzione del mappale 473, divenuto strada da qualche decennio, colpita da servitù di passo, per le proprietà site alla fine della via Don G. Calabria, ora costituito in: Fg 8 particella n.982.

I terreni di proprietà confinano a nord con le Fg. 8 particelle 591 e 558 strada e 473 anch'essa strada che, risulta di proprietà. Ad est con le particelle 196 e 472; a sud con il Prognò di Valpantena, poi particelle 45, 46, 770, 768. Ad ovest verso il monte Sengie invece con le particelle 381, 798, 34, 796.

Le aree con campitura verde (dell'estratto di mappa sottostante) rappresentano i mappali oggetto di pignoramento.



**Identificazione del lotto mediante indicazione dei suoi dati catastali
aggiornati e ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

A seguito di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652
Tipo Mappale n. 162770 del 04.10.2023 e succ. modifiche, per : fusione, ampliamento,
diversa distribuzione degli spazi interni, sono state soppresse le particelle:

- Fg 8 part. 36 sub 1,
- Fg 8 part. 36 sub 2,
- Fg 8 part 557 sub 15;

si sono invece costituite le particelle:

- Fg 8 part. 36 sub 3,
- Fg 8 part. 981 sub 1,
- Fg 8 part 982.- strada comunale - da cedere al Comune di Grezzana

NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO:

L'immobile individuato come

Fg 8 part. 36 sub 2, E' STATO SOPPRESSO

ed HA GENERATO:

Fg 8 part. 36 sub 3

risulta così suddiviso:

porzione di riferimento n. 1 CAPANNONE PREFABBRICATO

porzione di riferimento n. 2 CAPANNONE IN LAMIERA

porzione di riferimento n. 4 ACCESSORI IN MURATURA

porzione di riferimento n. 7 CABINA ELETTRICA

porzione di riferimento n. 8 AREA DI SEDIME

porzione di riferimento n.10 CENTRALE TERMICA

NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO:

Gli immobili individuati come

Fg 8 part. 36 sub 1,

Fg. 8 part. 557 sub 15 SONO STATI SOPPRESSI!

ed HANNO GENERATO:

Fg 8 part. 981 sub 1 e

Fg 8 part. 982 (strada da cedere)

risulta così suddiviso:

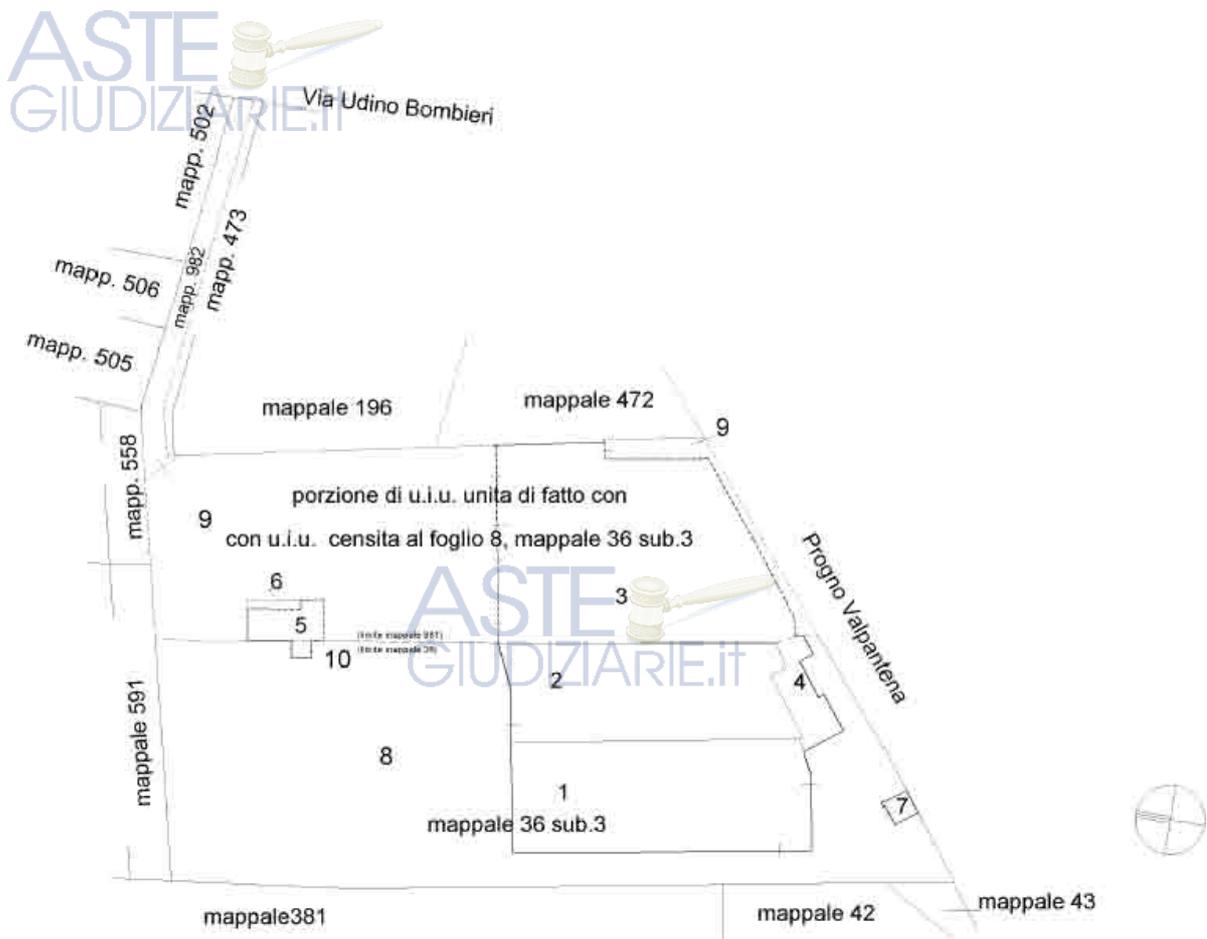
porzione di riferimento n. 3 CAPANNONE IN C.A.

porzione di riferimento n. 5 UFFICI

porzione di riferimento n. 6 PORTICO

porzione di riferimento n. 9 AREA DI SEDIME

particella n. 982 AREA STRADALE



I dati castali aggiornati dell'immobile non creano discrepanze con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento (e nella nota di trascrizione) anzi, uniformano le particelle di cui era composto.

Il mappale 982 è da decenni utilizzato come strada comunale avente inoltre servitù di diritto di passo pedonale e carraio a firma del notaio Marco Porceddu Cillone, (rep. N. 10998, reg a VR il 27.10.1986 al n. 6912 Atti Privati, trascritto a VR il 30.10.1986 al n.

22721 R.G. e n. 16289 R.P.), per le proprietà residenziali situate nella strada comunale stessa.

Si rende noto quindi che, al momento del trasferimento del bene oggetto di pignoramento, sarà opportuno procedere anche con la cessione del cespite: strada comunale, al Comune di Grezzana: Fg 8 mappale n. 982 e Fg 8 mappale n. 473.

Come descritto sopra, sia nel C.T. che nel C.F. non erano raffigurati tutti gli edifici "capannoni" oggetto d'intervento; per questo motivo si è verificata la necessità di aggiornare il Catasto Terreni nel quale era presente solo il capannone "nuovo" (Foglio: 8 - Particella: 36 - Sub: 2 ovvero di realizzo più recente), mentre risultavano mancare sia il capannone "vecchio" (Foglio: 8 - Particella: 36 - Sub: 1) che le tettoie, costruite per ultime a collegamento fra i due.

Per quanto concerne il Catasto Fabbricati è stata aggiornata la planimetria mancante delle tettoie di collegamento, con i dettagli interni rilevati.

Si è proceduto inoltre, con il frazionamento di porzione del mappale divenuto strada da qualche decennio, colpita anche da servitù di passo, per le proprietà site alla fine della via Don G. Calabria. Ora Fg 8 particella n.982.

Precedenti variazioni:

Comune di GREZZANA (Codice:E171)
Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati Foglio: 8 Particella: 36 Sub.: 2
INTESTATO

Unità immobiliare dal 11/06/2013

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Fg. 8 part. 36 sub 2 Categoria D/7 Rendita Euro 9.554,45

Variazione del 11/06/2013 Pratica n. VR0194417 in atti dal

11/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.103782.1/2013)

VIA UDINO BOMBIERI Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E171 - Foglio 8 - Particella 36

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	8	36	2			D/7				Euro 9.554,45 L. 18.500.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2000 Pratica n. 32537 in atti dal 15/03/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2031.1/2000)
Indirizzo		VIA UDINO BOMBIERI Piano T										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita non verificati entro limiti massimi dalle date di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 70/194)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	8	36	2			D/7				L. 18.500.000	AMPLIAMENTO del 25/03/1997 in atti dal 25/03/1997 (n. D01198.1/1997)
Indirizzo		VIA BOMBIERI UDINO Piano T										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita propri (l.n. 70/194)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	8	36	2			D/7				L. 13.134.000	AMPLIAMENTO del 20/06/1989 in atti dal 11/01/1997 CLASSAMENTO IN DATA 05-12-96 (n. 4147.1/1989)
Indirizzo		VIA BOMBIERI UDINO Piano T										
Notifica												
Annotazioni												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	8	36	2								FRAZIONAMENTO del 26/07/1985 in atti dal 11/01/1997 CLASSAMENTO IN DATA 05-12-96 (n. 1795/1985)
Indirizzo		VIA BOMBIERI DI LUOGO Piano T										
Notifica												
Annotazioni												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 11/08/2013
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 09/12/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO MAZZA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 187977 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione n. 473 registrato in data 24/01/1997 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 3479 1/1997 - Pratica n. 215523 in atti dal 14/06/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 09/12/1996
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 09/10/1986 Pubblico ufficiale MARCO PORCEDDU CIL Sede GREZZANA (VR) Repertorio n. 10998 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione n. 6912 registrato in data 27/10/1986 - C/VENDITA Voltura n. 7507/1986 in atti dal 11/01/1997			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fine al 09/10/1986
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 26/07/1985 in atti dal 11/01/1997 CLASSAMENTO IN DATA 05-12-96 (n. 1795/1985)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	8	36	37			D/7				L. 17.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA BOMBIERI DI LUOGO Piano T										

Comune di GREZZANA (Codice:E171)
 Provincia di VERONA
 Catasto Fabbricati Foglio: 8 Particella: 36 Sub.: 1
 Particella: 557 Sub.: 15



INTESTATO

Unità immobiliare dal 11/06/2013



E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 12

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA**Fig. 8 part. 36 sub 2 Categoria D/7 Rendita Euro 6.690,70****Fig. 8 part. 557 sub 15**Variazione del 14/11/2013 Pratica n. VR0376014 in atti dal
14/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.217680.1/2013)

VIA UDINO BOMBIERI Piano T-1

Annotazioni di stado: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 8 pla 37 sub per
allineamento mappe**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E171 - Foglio 8 - Particella 36

Codice Comune E171 - Foglio 8 - Particella 557

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/11/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1		
DATI DERIVANTI DA del 14/11/2013 Pratica n. VR0376014 in atti dal 14/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 217680.1/2013)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	36 37	1			D/7				Euro 6.690,70	Variazione del 11/06/2013 Pratica n. VR0194412 in atti dal 11/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 103777.1/2013)
Indirizzo		VIA UDINO BOMBIERI Piano T - 1				Partita		930		Mod.58		73
Nota												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 14/11/2013
DATI DERIVANTI DA del 11/06/2013 Pratica n. VR0194412 in atti dal 11/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 103777.1/2013)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B B	8	36 37	1			D/7				Euro 6.690,70 L. 12.955.000	FRAZIONAMENTO del 26/07/1985 in atti dal 11/01/1997 CLASSAMENTO IN DATA 05-12-96 (n. 1795/1985)
Indirizzo		VIA UDINO BOMBIERI Piano T - 1				Partita		930		Mod.58		73
Nota												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 11/06/2013




E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 13

DATI DERIVANTI DA Anno del 27/10/2009 Pubblico ufficiale SARACENO MELCHORRE Sede VERONA (VR) Repertorio n. 22569 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 246141/2009 Reparto F.L. di VERONA in atti dal 30/10/2009

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 27/10/2009
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 26/07/1985 in atti dal 11/01/1997 CLASSAMENTO IN DATA 05-12-06 (n. 1795/1985)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classe	Rendita	
1	B B	8	36 37				D/7				L. 17.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA BOMBIERI DI LUIGO Piano F			Partita		150		444.56			
Notifica												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 26/07/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

VISURA TERRENI FG 8 MAPPALE 36

Dati della richiesta	Comune di GREZZANA (Codice: E171) Provincia di VERONA
Catasto Terreni	Foglio: 8 Particella: 36

Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Destin.	Reddito		
								Domenicale	Agrario	
1	8	36		-	ENTE URBANO	38 33				Tipo Mappale del 12/05/2004 Pratica n. VR0049196 in atti dal 12/05/2004 (n. 49198.1/1996)
Notifica					Partita		1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E171 - Foglio 8 - Particella 36

Area di enti urbani e promiscui dal 06/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Destin.	Reddito		
								Domenicale	Agrario	
1	8	36		-	ENTE URBANO	38 33				Tipo Mappale del 06/04/2004 Pratica n. VR0025291 in atti dal 06/04/2004 (n. 25291.1/1985)
Notifica					Partita		1			

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Destin.	Reddito		
								Domenicale	Agrario	
1	8	36		-	FUDACCERTI	38 33				Variazione del 06/04/2004 Pratica n. VR0025291 in atti dal 06/04/2004 (n. 25291.1/1985)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Declar	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	36		-	SEMIN ARBOR 3	28 31		Euro 23,75 L. 45.996	Euro 17,87 L. 34.497	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notifica						Partita	7122			

L'instesazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/1996

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 05/04/2004
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/12/1996 Pubblico ufficiale NOT. PAOLA MAZZA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 187977 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione n. 473 registrata in data 24/01/1997 - - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA- Volture n. 1743.111997 - Pratica n. 491392 in atti dal 02/11/2001		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/12/1996
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 09/10/1986 Pubblico ufficiale MARCO PORCEDDU CIL. Sede GREZZANA (VR) Repertorio n. 10998 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione n. 6912 registrato in data 27/07/1986 - Volture n. 812986 in atti dal 25/10/1990		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/10/1986
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 17/04/1987		

VISURA TERRENI FG 8 MAPPALE 37

Dati della richiesta	Comune di GREZZANA (Codice: E171)
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 8 Particella: 37

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Declar	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	8	37		-	SEMIN ARBOR 3	27 91		Euro 17,31 L. 33.516	Euro 12,98 L. 25.117	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notifica						Partita	7127			

L'instesazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/10/2009

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/10/2009 Pubblico ufficiale SARACENO MELCHIORRE Sede VERONA (VR) Repertorio n. 23668 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34618 1/2009 Reparto PR di VERONA in atti dal 30/10/2009		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 27/10/2009
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 17/04/1987		

VISURA TERRENI FG 8 MAPPALE 473



Dati della richiesta	Comune di GREZZANA (Codice: E171)
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 8 Particella: 473

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	473		-	SEMI ARBOR 3	00 33		Enro 0,20 L. 396	Enro 0,15 L. 297	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notifica		Partita		7123						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/10/2009

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 27/10/2009 Pubblico ufficiale SALACENO MELCHIORRE Sede VERONA (VR) Repertorio n. 22668 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24616.1/2009 Reparto PT di VERONA in atti dal 30/1/2009			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 27/10/2009
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 17/04/1987			

VISURA TERRENI FG 8 MAPPALE 557- ERRONEMANETE GRAFFATO-

Dati della richiesta	Comune di GREZZANA (Codice: E171)
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 8 Particella: 557

Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/1990

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	557		-	ENTE URBANO	10 25				VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 23/10/1990 (n. 4088)
Notifica		Partita		1						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 8 Particella: 556, Foglio: 8 Particella: 559

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E171 - Foglio 8 - Particella 557

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	557		-	SEMI ARBOR 3	07 30		L. 8.760	L. 6.570	FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 in atti dal 23/10/1990 PORCEDDU M (n. 3888)
Notifica		Partita		6117						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 23/10/1990
DATI DERIVANTI DA	Atto del 24/02/1982 Pubblico ufficiale PORCEDDU M Sede GREZZANA (VR) Repertorio n. 2113 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione n. 2319 registrato in data 12/03/1982 - Voltura n. 9888 in atti dal 23/10/1990		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 24/02/1982
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 24/02/1982 Voltura in atti dal 23/10/1990 Repertorio n.: 2113 Sede GREZZANA (VR) Registrazione UR, Sede VERONA (VR) n. 2319 del 12/03/1982 PORCEDDU M (n. 9888		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Raddito		
1	8	385		-	SEMIN ARBOR 3	39 60		Domnicale L. 47.520	Agrario L. 35.640	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notaia						Farina	4157			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 19/10/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 17/04/1987		

Nel corso dello svolgimento dell'incarico la sottoscritta, perito incaricato dal G.E. , ha effettuato catastalmente, le modifiche richieste per rimediare agli errori che venivano evidenziati nella certificazione notarile, a firma del notaio Dott.ssa Cascone Cristiana.

Di seguito, si riporta quanto segnalato e quanto operato per una corretta rappresentazione degli immobili oggetto di perizia: frazionamento del mappale 982 in quanto starda comunale, l'inserimento in mappa di parte degli immobili oggetto di perizia che non risultavano presenti.

Si precisa che:

- il fabbricato di proprietà della [REDACTED] è identificato al Foglio con la particella 36 subalterno 1 e 36 subalterno 2;
- il fabbricato distinto la particella 36 subalterno 1 (graffata catastalmente con la particella 557 subalterno 15) insiste sulla particella 37 del Catasto Terreni e non risulta inserito in mappa Catasto Terreni;
- come evidenziato dalle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, l'area distinta con la particella 557, Foglio 8, Catasto terreni e la particella 557 sub 15, attualmente in catasto graffata con la particella 36 subalterno 1, in oggetto, non risultano essere state mai

di proprietà né della società esecutata [REDACTED] dante causa della suddetta società.

Si ritiene opportuno approfondire la variazione catastale per bonifica identificativo catastale del 14 novembre 2013 Pratica n. VR0376014 n.217680.1/2013, in seguito alla quale la particella 36 subalterno 1 è stata graffiata con la particella 557 subalterno 15 e censita come segue:

Catasto Fabbricati - Foglio 8

- particella 36 subalterno 1 graffiata con la particella 557 subalterno 15, P.T-1, Categoria D/7, rendita catastale Euro 6.690,70 (seimilaseicentonovanta virgola settanta).

Si è operato quindi per una corretta rappresentazione degli Immobili oggetto di perizia più precisamente in: frazionamento del mappale 982 in quanto starda comunale, l'inserimento in mappa di parte degli Immobili oggetto di perizia che non risultavano presenti ed aggiornamento delle precedenti planimetrie, con elaborato planimetrico agglomerato.

Errori sono stati riscontrati anche nella diversa intestazione dei corpi di fabbrica in quanto alcuni individuati con codice fiscale della ditta ed altri con la partita Iva della stessa. Questo ha determinato il dover ripresentare la pratica docfa in quanto la riunione degli stessi sotto un'unica dicitura non veniva accettata dal sistema. Per tale motivo si è verificata la necessità di presentare ancora divisi i due mappali: FG. 8 MAPPALE 36 SUB 3, E FG 8 MAPPALE 981 il secondo.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio in oggetto si trova nella località Lugo, sita nel comune di Grezzana, in provincia di Verona.

Il Comune di Grezzana ha prevalentemente coltivazioni di viti e ulivi, nella parte meridionale mentre nella parte centrale e settentrionale ci sono rilievi della Lessinia e ampie zone di pascoli. Il territorio si estende nella Valpantena e si divide in tre valli a nord della frazione di Lugo. Nelle immediate vicinanze si possono trovare vari servizi tra i quali: il supermercato (1,34 km), la posta (1,5 km), la banca (3,76 km), bancomat (5.76 km). La principale arteria di collegamento è a soli 10 km, ed è il raccordo Autostradale con il casello di Verona Est, sull'Autostrada A4 VE-MI.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Si tratta di un complesso artigianale-industriale adibito alla lavorazione del marmo, composto da due capannoni collegati tra loro mediante struttura metallica.

Sul lato sud sono presenti a servizio dell'attività degli spazi accessori: la mensa, gli spogliatoi ed i servizi igienici. Inoltre, il compendio dispone di un ampio piazzale/deposito recintato che fa parte della proprietà. E' presente anche una palazzina uffici con portico e centrale termica. Sul lato sud vi è una cabina elettrica, ed una è situata all'interno del primo capannone, inoltre è presente all'interno del secondo capannone, *anche il basamento di un traliccio, per il passaggio della linea elettrica. (presenza sottovalutata in tutti i progetti)*

Verso ovest, sul promontorio denominato Sengie, sono facenti parte dei beni pignorati anche *quattro particelle distinte al catasto terreni*

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 40; sup. 31 are 13 ca Terreno (bosco ceduo)

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 41; sup 14 are 21 ca: Terreno (pascolo)

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 42; sup. 49 are 98 ca; Terreno (seminativo)

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 43; sup. 4 are 7 ca. Terreno (bosco ceduo)

con destinazione bosco e seminativo ma, in parte (come da C.D.U. allegato), sono destinate a **completamento edilizio con l'obbligo di Piano Attuativo.**

Anche la particella 36 ricade in parte, sempre con obbligo di Piano Attuativo in Strade di Progetto ed allargamenti stradali.

Per quanto riguarda invece la particella:

T - Terreno Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 473; sup 33 ca. Terreno (seminativo)

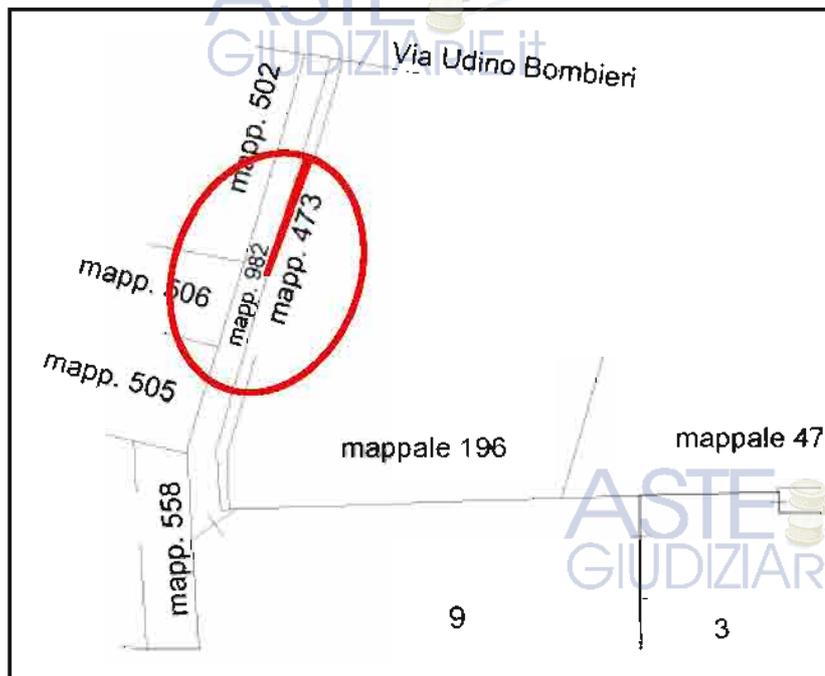
essa corrisponde alla strada prospettante alle palazzine in via G. Calabria

Fg 8 particelle n. 197 e n. 756.

questa porzione si ritiene debba essere ceduta, come per la particella 982, al Comune un fase di trasferimento dei beni, essendo comunque *strada comunale.*

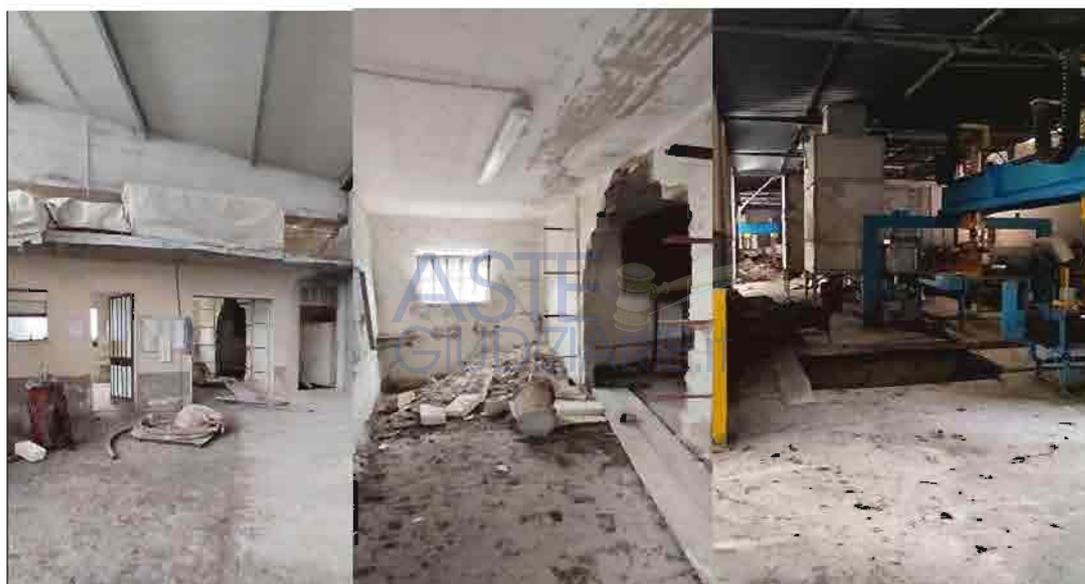


VIA DON GIOVANNI CALABRIA





PROSPETTO VERSO NORD DEL PRIMO CAPANNONE REALIZZATO
VISTA VERSO LA CORTE INTERNA



PARTICOLARI INTERNI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 21



PROSPETTO VERSO NORD-OVEST DEL PRIMO CAPANNONE REALIZZATO
VISTA VERSO LA CORTE INTERNA

Lo stato di conservazione attuale risulta essere di totale abbandono, con parti strutturali rovinata dalle infiltrazioni nel soffitto, da valutare se, i tiranti siano ancora idonei alla loro funzione. Numerose inoltre le vetrate rotte. Come si può notare dalla foto soprastante, la facciata è stata realizzata, come ultimo intervento edilizio per uniformare il prospetto, mediante LICENZA edilizia n. 69/09.07.1997.

Le immagini che seguono, tratte da *Street View di Google*, permettono di notare mediante la sequenza di tre diverse date, l'incuria e l'abbandono nel quale versa il piazzale facente parte della proprietà stessa.



piazzale nel dicembre del 2010



ASTE
GIUDIZIARIE.it

piazzale nel marzo del 2022



piazzale ottobre del 2023



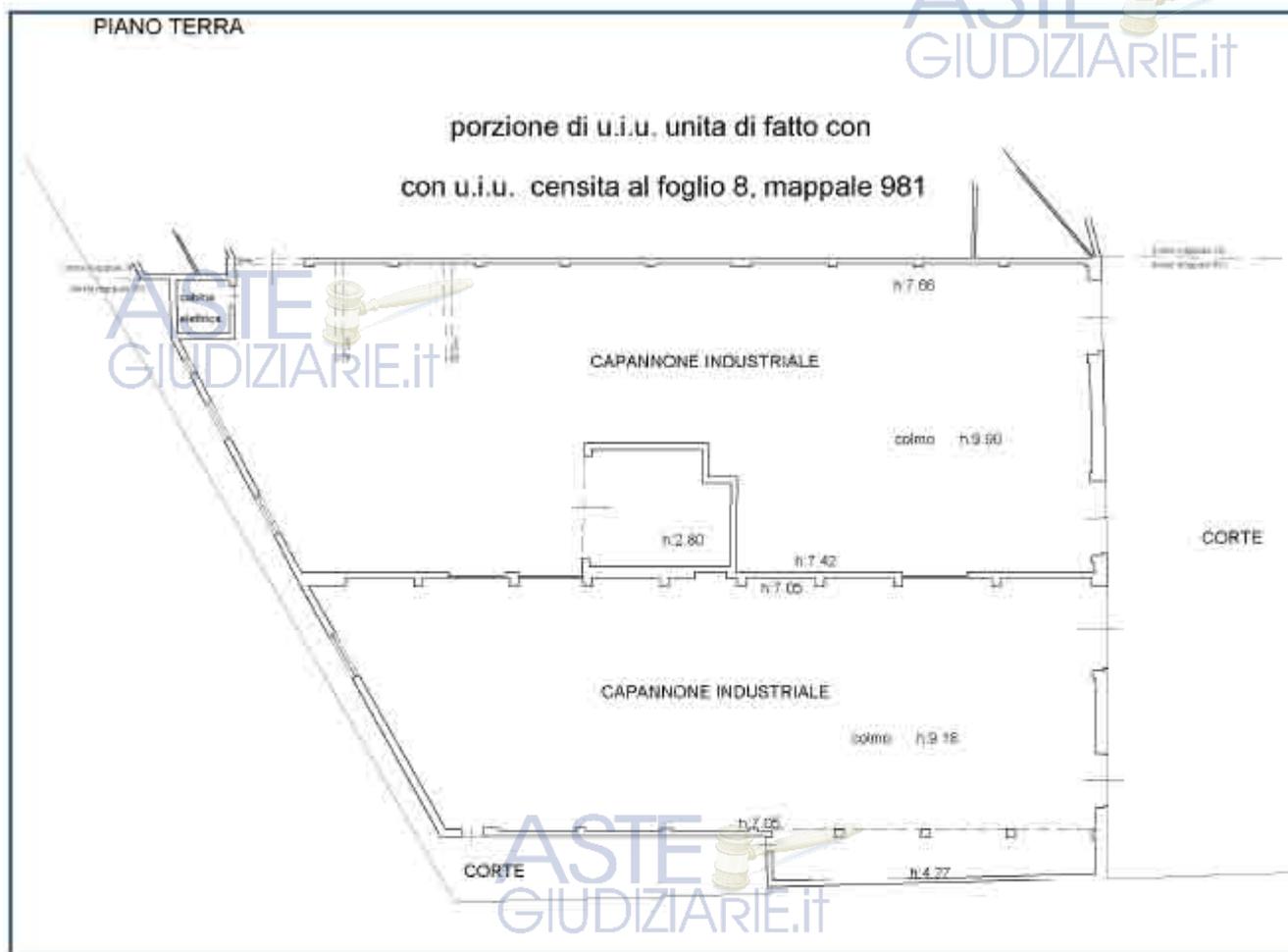
ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 23

PLANIMETRIA DEL PRIMO CAPANNONE REALIZZATO

ex Fg. 8 part. 36 sub 1, ora identificato come Fg. 8 part. 981 sub 1



Le immagini che seguono sono relative agli interni del primo capannone e dimostrano la situazione di abbandono dell'immobile. Si ritiene necessario per un eventuale riutilizzo, la necessità del controllo e messa a norma di tutta l'impiantistica, nonché dell'analisi strutturale soprattutto della copertura, in quanto i tiranti metallici sembrano alquanto sottodimensionati rispetto alle volte di copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

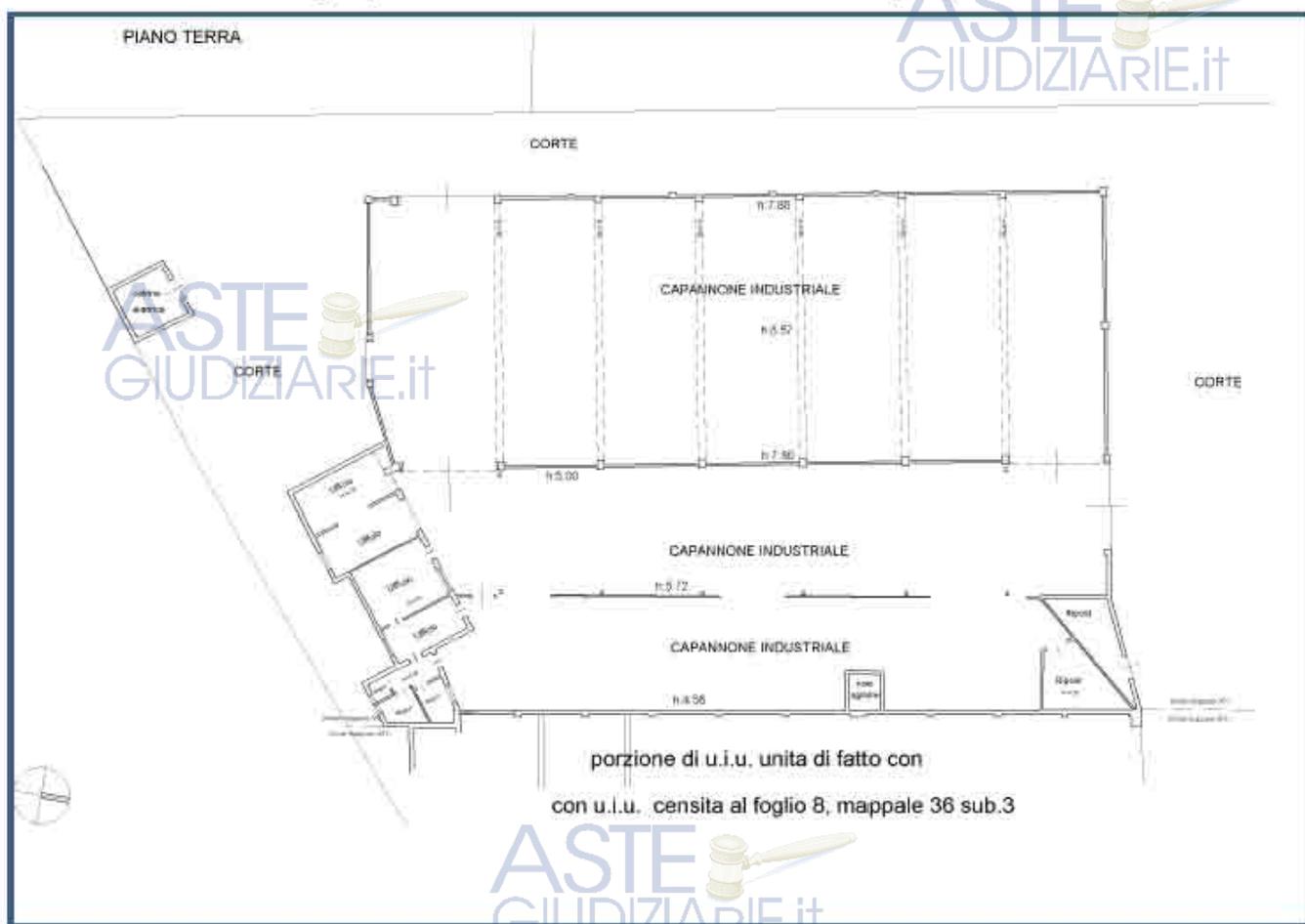
E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 24



PARTICOLARI INTERNI ex mapp.le 36 sub 1, ora mapp.le 981 sub 1

PLANIMETRIA DEL SECONDO IMMOBILE REALIZZATO più tettoie
ex Fg. 8 part. 36 sub 2, ora identificato come **Fg. 8 part. 36 sub 3**



Il compendio attuale è stato realizzato in trent'anni circa, dal susseguirsi di ampliamenti dell'attività, con conseguenti ampliamenti degli immobili necessari allo svolgimento della stessa. Non sono presenti agli atti, certificati di abitabilità nè di agibilità degli immobili oggetto d'intervento. Non sono presenti neanche certificazioni degli impianti. Vedasi dettagli al **p.to D.1.6**.

Si precisa inoltre che dai rilievi effettuati, è stata riscontrata la presenza all'interno dell'edificio (interno al mapp.le 36 sub 3), di un traliccio che sostiene il passaggio di cavi elettrici di 20 mila volt di tensione, traliccio funzionante identificato con nome : "località Lugo". Tale traliccio è utilizzato dalla società V-reti, per conto di Enel, si ritiene opportuno richiederne lo spostamento dello stesso, dalla proprietà (se non più necessario alla sua funzione), o comunque di prendere atto della sua presenza visto che, risulta essere ancora attivo, ed a servizio delle industrie site a monte, verso nord.

La sua presenza inoltre, comporta anche una servitù sottovalutata che, dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata, nè viene citata, in alcun progetto ed in alcun atto.

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

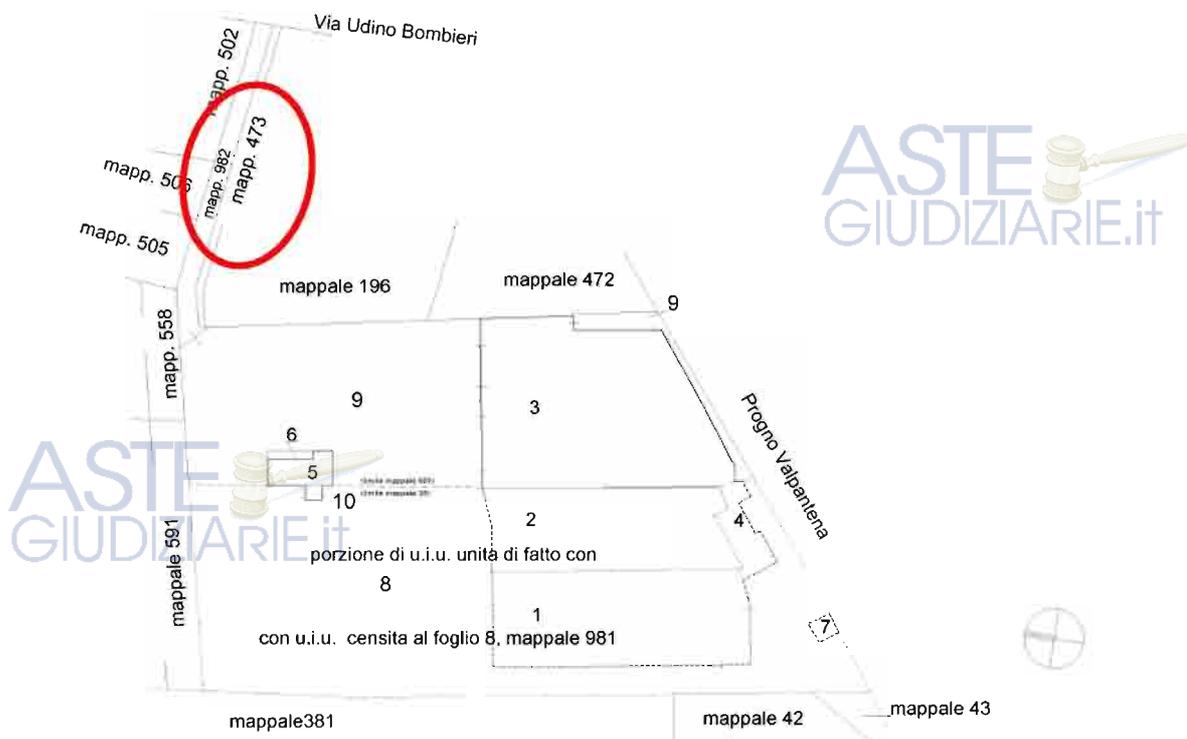
Non vi sono pertinenze dell'immobile che non siano già individuati nell'atto di pignoramento. Ad eccezione della presenza del basamento del traliccio indicato nel p.to precedente. (interno al mapp.le 36 sub 3)

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene mediante cancello automatico ad un'anta, l'automazione è stata sganciata ed ora, non è in uso. Apertura a battente da via Don Giovanni Calabria n.5. La strada comunale risulta essere di proprietà della ditta in oggetto; il bene censito al catasto: Fg. n. 8 mappale 473 che, è compreso nell'atto di pignoramento e, costituisce la strada identificata come via Don Calabria che risulta di proprietà della stessa [REDACTED]. Tale cespite probabilmente è stato ceduto nel passato per realizzare l'allargamento stradale necessario alle due palazzine che utilizzano tale strada. Porzione invece della particella fg 8 mapp.le 37, è divenuta ora, a seguito di frazionamento, la particella n. 982. Il mappale 982 è da decenni utilizzato come strada comunale avente inoltre servitù di diritto di passo pedonale e carroio a firma del notaio Marco Porceddu Cilione, (rep. N. 10998, reg a VR il 27.10.1986 al n. 6912 Atti Privati, trascritto a VR il 30.10.1986 al n. 22721 R.G. e n. 16289 R.P.), per le proprietà residenziali situate nella strada comunale stessa.

Si rende noto quindi che, al momento del trasferimento del bene oggetto di pignoramento, sarebbe opportuno procedere anche con la cessione dei due cespiti:

- Fg 8 part. 982 : strada comunale, in uso dal Comune di Grezzana,
- Fg. 8 part. 473 : strada comunale, in uso dal Comune di Grezzana, che attualmente risultano ancora facenti parte della [REDACTED]



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si allega il certificato di destinazione urbanistica per i terreni, tutti i vincoli cui è sottoposta l'area (paesaggistici, idrogeologici etc.), le previsioni dei piani urbanistici e degli strumenti attuativi ove vigenti.

VISTO I vigente Piano Regolatore Generale costituito da:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con la Conferenza de Servizi del 15.07.2008 e ratificato con D.G.R.V. n. 2369 del 08.08.2008 pubblicata su U.R.V. n. 73 del 02.09.2008;

Variante al Piano di Assetto del Territorio n. 2 ai sensi dell'art. 14 L.R. 11/2004 con adeguamento alle norme sovraordinate (P.T.R.C. e P.T.C.P.) e alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo L.R.V. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018, approvata con Deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 67 del 07/07/2021 pubblicata sul B.U.R.V. n. 86 del 22.07.2022;

Piano degli Interventi (P.I.) – Prima Fase – con recepimento degli Accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30.09.2010;

Piano degli Interventi (P.I.) – Seconda Fase – con recepimento degli Accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 2 del 27.04.2011;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase – Variante n. 1 con recepimento degli accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 04.07.2012;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase – Integrazione Variante n. 1, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 19.12.2012;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 3, con conferma di un accordo pubblico/privato di cui all'art. 6, L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 10.07.2013;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 4, con recepimento degli accordi pubblico/privato di cui all'art. 6 L.R. 11/04, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30.01.2017;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante 5 ann 2016-2017 ai sensi dell'art. 7 (Varianti verdi) L.R. 16.03.2015, n. 4, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19.07.2017;

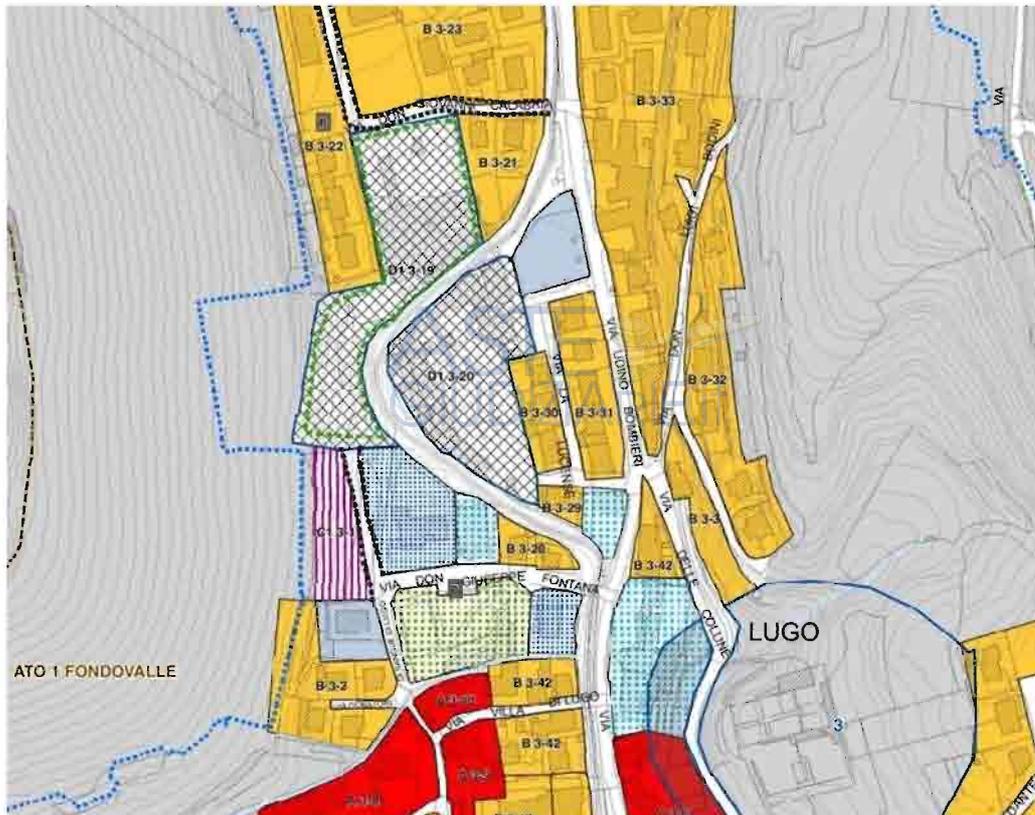
Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 6 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2019;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 7 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con recepimento dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 27.06.2019;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 8 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. con recepimento dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 01.04.2020;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 9 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – Modifica delle Norme Operative di Intervento, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 25.11.2020;

Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 10 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – Recepimento accordo pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27.07.2022;



CARTA DELLA ZONIZZAZIONE - P.I.

 Zona "D1" Industria - Artigianato di produzione di completamento - Aree di ZTO di Industria artigianato di produzione di completamento classificate in ZTO C2 di espansione edilizia con I.T. prefissato al momento della totale cessazione delle attività industriali esistenti

- 1) che nel vigente **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana:

Foglio n. 8 Mappale n. 36-37 ricade parte in Aree di riqualificazione e riconversione n.5 art. 19.3, parte in Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale art. 19.1, parte in Strade e Rotatorie di importanza comunale di progetto art. 32;

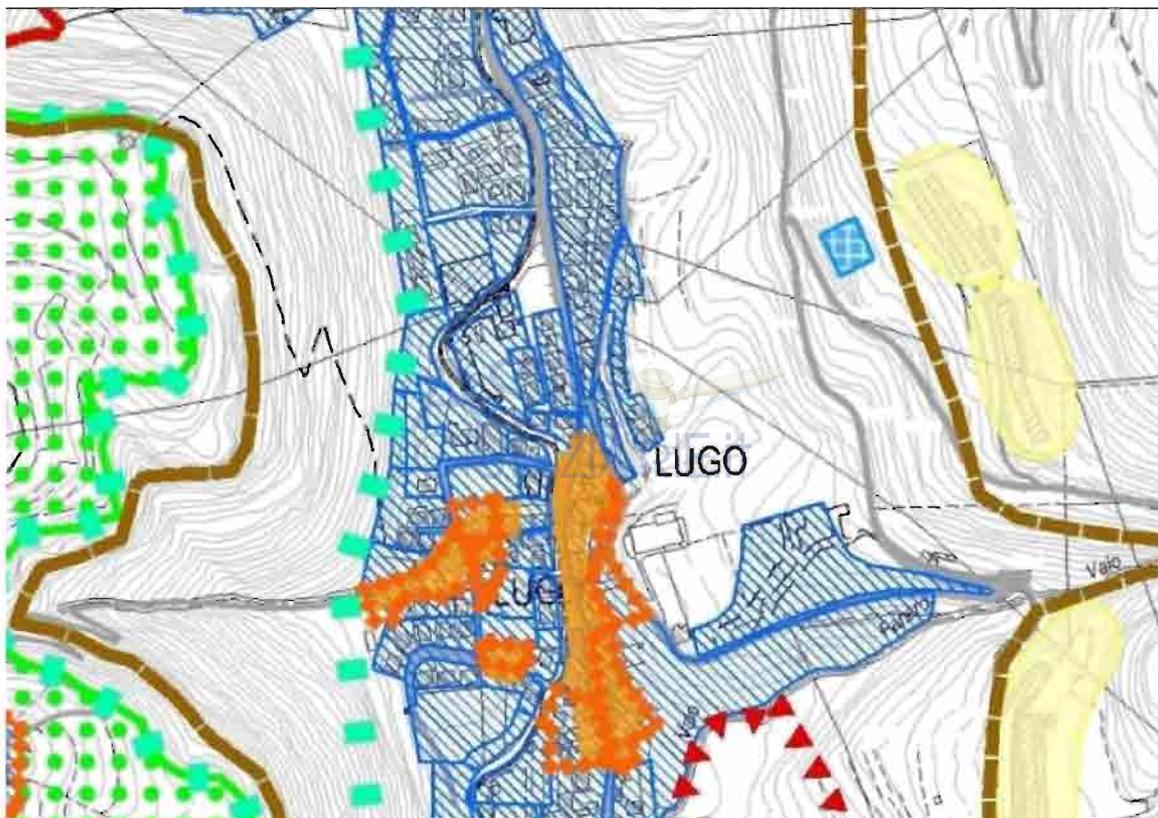
Foglio n. 8 Mappale n. 40-41 ricade in Corridoio Ecologico art. 20;

Foglio n. 8 Mappale n. 42 ricade parte in Corridoi Ecologici art. 20, parte in Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale art. 19.1, parte in Aree di riqualificazione e riconversione n.5 art. 19.3, parte in Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione art. 19.7, parte in Strade e Rotatorie di importanza comunale di progetto art. 32;

Foglio n. 8 Mappale n. 43 ricade in Aree di riqualificazione e riconversione n.5 art. 19.3;

Foglio n. 8 Mappale n. 473 ricade parte in Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale art. 19.1, parte in Strade e Rotatorie di importanza comunale di progetto art. 32;

nell'Elaborato 4a "Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità"



Si ricorda che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) non è uno strumento conformativo dell'uso dei suoli, ma delinea scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale.

- 2) che nel vigente **Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase** il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana:

Foglio n. 8 Mappale n. 36-37 ricade parte in zona D1 -19 Industria - Artigianato di produzione di completamento - Aree di ZTO di Industria artigianato di produzione di completamento classificate in ZTO C2 di espansione edilizia con I.T. prefissato al momento della totale cessazione delle attività industriali esistenti con l'obbligo di strumento Urbanistico Attuativo, parte in Strade di Progetto e/o allargamenti stradali;

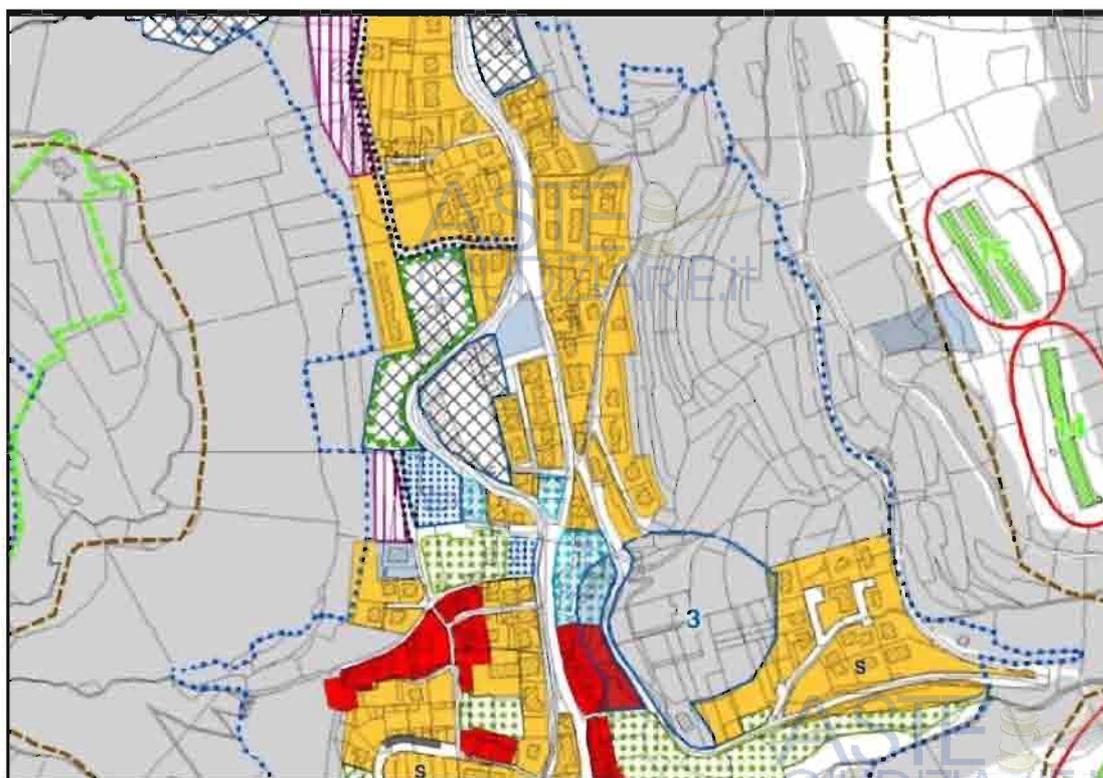
Foglio n. 8 Mappale n. 40-41 ricade in fasce e zone di rispetto e di tutela - con visuali;

Foglio n. 8 Mappale n. 42 ricade parte in fasce e zone di rispetto e di tutela - con visuali, parte in zona D1 3-19 Industria - Artigianato di produzione di completamento - Aree di ZTO di Industria artigianato di produzione di completamento classificate in ZTO C2 di espansione edilizia con I.T. prefissato al momento della totale cessazione delle attività industriali esistenti con l'obbligo di strumento Urbanistico Attuativo, parte in zona B 3-22 di completamento edilizio, parte in aree per l'istruzione, parte in Strade di Progetto e/o allargamenti stradali;

Foglio n. 8 Mappale n. 43 ricade in zona D1 3-19 Industria - Artigianato di produzione di completamento - Aree di ZTO di Industria artigianato di produzione di completamento classificate in ZTO C2 di espansione edilizia con I.T. prefissato al momento della totale cessazione delle attività industriali esistenti con l'obbligo di strumento Urbanistico Attuativo;

Foglio n. 8 Mappale n. 473 ricade in Strade di Progetto e/o allargamenti stradali;

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, il succitato terreno è classificato in zona sismica 2.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

In seguito ai rilievi effettuati ed alle difformità riscontrate, in aggiunta poi alle

osservazioni effettuate nelle Certificazioni Notarile del notaio Cristiana Cascone, si è proceduto alla corretta identificazione dei beni, mediante frazionamenti e aggiornamenti sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati. Un'altra difficoltà riscontrata è stata la diversa indicazione dei dati della proprietà, infatti alcuni mappali erano accatastati con C.F. del Registro Imprese, altri con P.Iva, questo ha provocato numerosi ritardi nelle approvazioni.

Questi mappali, facenti parte dei beni oggetto di pignoramento, sono stati quindi aggiornati allo stato attuale dei luoghi rinvenuti con più rilievi effettuati in loco.

Si precisa inoltre che, la particella 557, Foglio 8, Catasto Terreni e la particella 557 sub 15, era graffata con la particella 36 sub 1, oggetto di pignoramento che non sono mai state di proprietà [REDACTED] per la corretta assegnazione delle particelle è stata eliminata la graffatura con il mappale 557 sub 15.

Negli elaborati planimetrici della particella 557 inoltre, non era neppure presente il subalterno 15. l'elenco si fermava infatti al numero 14.

L'intervento di frazionamento effettuato per l'aggiornamento cartografico n. pratica VR2023204913 del 13/12/2023 , sia al Catasto Terreni che al Catasto Urbano è la seguente:

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0193201/2023 del 28/11/2023 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo mappale n.: **2023/VR0204914** Data di approvazione: 13/12/2023

Protocollo frazionamento n.: **2023/VR0204913** Data di approvazione: 13/12/2023

COMUNE DI GREZZANA

FOGLIO 8

PARTICELLA 36 h 0, a 38, ca 33

PARTICELLA 981 h 0, a 26, ca 17

PARTICELLA 982 -STRADA- h 0, are 1, ca 76

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 32



C		000	a	981	00000	26	17
C		000	b	982	00000	01	76
O	36	000			00000	38	33

AGGIORNAMENTO CATASTO FABBRICATI:

è stato soppresso Foglio 8 particella 36 sub 2

e costituito Foglio 8 particella 36 sub 3

A Riferimenti Catastali del Fabbricato							
C.T.	Sez.	_____	foglio	8	ple.	36	_____
C.E.U.	Sez.	_____	foglio	8	pla.	36	sub 3

composto dalle seguenti partizioni:

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³
1	C	CAPANNONE PREF	722
2	C	CAPANNONE LAMIERA	590
4	C	ACCESSORI MURATURA	80
7	C	CABINA ELETTRICA	14
8	S	AREA DI SEDIME	2.430
10	C	CENTRALE TERMICA	8

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PLANIMETRIA FOGLIO 8 PARTICELLA 36 SUB 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200

Dichiarazione protocolla n. _____

Comune di Grezzana

Via Don Giovanni Calabria

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 36

Subalterno: 3



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 34

mappale 36



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

mappale 981

AGGIORNAMENTO CATASTO FABBRICATI:

è stato soppresso Foglio 8 particella 36 sub 1

Foglio 8 particella 557 sub 15

e costituito Foglio 8 particella 981 sub 1

Foglio 8 particella 982 -strada-

A Riferimenti Catastali del Fabbricato					
C.T.	Sez.	foglio	8	ple.	981 982
C.E.U.	Sez.	foglio	8	pla	981 sub 1

composto dalle seguenti partizioni:

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³
3	C	CAPANNONE CA	1.079
5	C	UFFICI	57
6	C	PORTICO	11
9	S	AREA DI SEDIME	1.449
982	S	AREA STRADALE	176

PLANIMETRIA FOGLIO 8 PARTICELLA 981 SUB 1

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n.
Comune di Grezzana
Via Don Giovanni Calabria

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 981
Subalterno: 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. Comune di Grezzana Via Don Giovanni Calabria	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 981 Subalterno: 1	Completate se- zione Mensile Inserite all'Adm Annotazioni Prov. Verona
--	--	--	--	--

PIANO TERRA
ASTE
GIUDIZIARIE.it



mappale 36



mappale 661

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito dell'accesso agli atti effettuato più volte presso il Comune di Grezzana, si sono rinvenuti gli elaborati progettuali qui elencati:

ELENCO PROGETTI DEPOSITATI C/O IL COMUNE DI GREZZANA

- 1- 1965- LICENZA EDILIZIA n. 622/18.02.1965 realizzo capannone per segheria,
- 2- 1966- LICENZA EDILIZIA n. 727/15.04.1966 ampliamento capannone,
- 3- 1967- LICENZA edilizia n. 862/28.06.1967 costruzione UFFICI e garage,
- 4- 1968- LICENZA edilizia n. 950/03.04.1968 realizzo nuovo capannone sub 1
- 5- 1968- LICENZA edilizia n. 1039/30.08.1968, variante per il realizzo capannone
- 6- 1970- LICENZA edilizia n. 1237/27.03.1970, ampliamento (collegamento fra sub 1 e 2)
- 7- 1970- LICENZA edilizia n. 1284/28.07.1970, costruzione zona mensa e spogliatoi
- 8- 1972- LICENZA edilizia n. 1494/11.03.1972, ampliamento lato sud
- 9- 1972- LICENZA edilizia n. 1471/11.03.1972 costruzione cabina elettrica
- 10- 1984- CONCESSIONE EDILIZIA n. 29/13.11.1984 costruzione capannone e mod uffici
- 11- 1985- CONCESSIONE EDILIZIA n. 78/85 variante al capannone leggermente più piccolo
- 12- 1986 - CONDONO EDILIZIO n. 23/1986 muro contenimento verso il progno
- 13- 1997- CONCESSIONE EDILIZIA n. 69/09.07.1997 manutenzione straordinaria della facciata
- 14- 1999- CONCESSIONE EDILIZIA n. 134/06.10.1999 muro recinzione.

Si sottolinea la mancanza di agibilità/abitabilità e certificati impianti; per tale motivo risulta indispensabile l'eventuale messa a norma degli stessi in caso di riutilizzo degli immobili esistenti. Anche l'analisi strutturale non è documentata e, dai rilievi effettuati sembrerebbero sottodimensionati i cavi tiranti posti nel capannone (*più vecchio*) ex sub 36 sub 1. Anche per l'analisi del piazzale antistante i capannoni, si può notare incuria e abbandono verificatosi nel tempo, dall'analisi mediante street wiew, si evince nelle tre annate in esame il progressivo degrado.

Altra considerazione importante è relativa alla presenza di un traliccio per cavi dell'energia elettrica, presente all'interno dei capannoni stessi.

Si fa notare che i capannoni sono sorti attorno al preesistente traliccio. Sono stati chiesti chiarimenti in Comune, senza risposta in merito. Vedi dettagli pag 26, p.to D.1.3.2. Si ribadisce che in nessun progetto viene richiamata la presenza del traliccio, né della sua servitù.



TRALICCIO V-RETI, PRESENTE ALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ

Il primo progetto di realizzo capannone per segheria adibito alla lavorazione del marmo risale al febbraio del 1965, LICENZA EDILIZIA n. 622 del 18.02.1965; Mediante LICENZA EDILIZIA n. 727/15.04.1966 è stato effettuato l'ampliamento del primo capannone verso sud.

Mediante LICENZA EDILIZIA n. 862 del 28.06.1967 è stata realizzata la palazzina adibita ad uso uffici, comprensiva di garage e centrale termica annessa. Il fabbricato è stato costruito nella posizione indicata dall'Ufficio tecnico, in quanto la posizione scelta dalla [REDAZIONE] è interessata dal passaggio della nuova strada di circonvallazione prevista per la frazione di Lugo. La distanza comunque da tenere da parte di questo edificio era prescritta di 25 mt a nord, lineari dal ciglio stradale.

Con LICENZA EDILIZIA n. 950 del 03.04.1968 è stato effettuato un ulteriore ampliamento con il realizzo di un nuovo capannone, catastalmente individuato come Fg 8 mapp.le 36 sub 1, adiacente sul lato est. Da relazione di progetto si dichiara costruito con struttura in muratura, solaio in latero-cemento a volta con tiranti, pavimento in battuto di cemento, finestre a nastro e manto di copertura che è stato dichiarato in eternit, nella relazione di progetto, attualmente difficilmente riscontrabile. All'interno il laboratorio contemplava la zona con fresatrice a due tempi e lucidatura; esternamente vi erano le vasche di decantazione e successivo scarico nel limitrofo Progno di Valpantena, mediante tubo in cemento diametro 30.

Con LICENZA EDILIZIA n. 1039 del 26.08.1968. è stato effettuato un ulteriore piccolo ampliamento a risega sul lato est, adiacente alle vasche di decantazione.

Con LICENZA EDILIZIA n. 1237 del 27.03.1970 è stato ulteriormente ampliamento ed alzato di volume il primo edificio realizzato con LICENZA EDILIZIA n. 622 del 18.02.1965.

Con LICENZA EDILIZIA n. 1284 del 28.07.1970 è stato realizzato un volume adibito a spogliatoi, mensa ed accessori prospettante verso sud affacciato verso il Progno della valpantena.

LICENZA edilizia n. 1494/11.03.1972, ampliamento lato sud con nuovo capannone.

LICENZA edilizia n. 1471/11.03.1972 costruzione cabina elettrica di trasformazione.

Nuovo capannone Conc. Ed. 29 del 1984, (Costruzione Capannone ad uso laboratorio per lavorazione marmi, ampliamento di capannone esistente) riporta una superficie di mq lordi 739, successivamente mediante variante Conc. Ed. n. 78 del 1985, la superficie è stata diminuita di 6 mq. Nella relazione si descrive realizzato con fondazioni in c.a., muri di tamponamento in pannelli prefabbricati, copertura con tegoli piani precompressi, finestre e portoni d'accesso aventi telaio in ferro, intonacate e tinteggiate le pareti interne.



Con AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 69/09.07.1997 viene rilasciata mediante parere della commissione intergata parere BB.AA., l'autorizzazione per effettuare la manutenzione straordinaria della facciata principale, mediante l'uso di pannelli prefabbricati con rivestimento in graniglia, viene uniformata la facciata a nord.

Con AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 134/99 comprensiva anche di parere BB.AA. viene autorizzata la realizzazione della recinzione sul lato nord verso strada comunale. Ovvero mediante l'innalzamento della recinzione esistente in cls., fino a 50 cm. Dalla quota della strada, con sovrapposta rete metallica.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta libero da persone ma non altrettanto dalle cose; sono presenti numerosi blocchi di marmo nel piazzale, e numerosi scarti di lavorazione. Nell'immobile adibito ad uffici sono presenti gli arredi, la cancelleria e interi scaffali di contabilità; mentre nei capannoni sono presenti alcuni macchinari per le lavorazioni del marmo, soprattutto il carro ponte di portata max 5 tonnellate.

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile è libero da persone ma occupato da cose, come dal punto precedente.

L'immobile NON costituisce abitazione principale della parte esecutata.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non si sono rinvenuti contratti di locazione.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A seguito dei controlli effettuati presso l'ufficio Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

1- Ipoteca giudiziale concessione decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Brescia

Codice fiscale 800 527 30175 data: 15/06/2016 rep. n. 582/16 nota di iscrizione

Registro generale n. 45005 Registro particolare n. 7558 in data 18.11.2016



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8 Particella 36 Subalterno 1

Sezione urbana - Foglio 8 Particella 557 Subalterno 15

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Consistenza -

Indirizzo VIA UDINO BOMBIERI N. civico -

Immobile n. 2

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 40 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 31 are 13 centiare

Immobile n. 3

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 41 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 14 are 21 centiare

Immobile n. 4

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 42 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 49 are 98 centiare

Immobile n. 5

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 43 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 7 centiare

Immobile n. 6

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 37 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 27 are 93 centiare

Immobile n. 7

Comune E171 - GREZZANA (VR)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. n. 183/2022 G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Pagina 41

Catasto TERRENI
Foglio 8 Particella 473 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 33 centiare

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

2- Verbale di Pignoramento Immobili atto Presso il Tribunale di Verona Codice fiscale 80010720235 data: 17/05/2022 rep. n. 318/22 nota di trascrizione Registro generale n. 26749 Registro particolare n. 19472 in data 24.06.2022

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E171 - GREZZANA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 36 Subalterno 1
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Consistenza -

Immobile n. 2

Sezione urbana - Foglio 8 Particella 557 Subalterno 15
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Consistenza -

Immobile n. 3

Comune E171 - GREZZANA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 8 Particella 40 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 31 are 13 centiare

Immobile n. 4

Comune E171 - GREZZANA (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 8 Particella 41 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 14 are 21 centiare

Immobilabile n. 5

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 42 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 49 are 98 centiare

Immobilabile n. 6

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 43 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 7 centiare

Immobilabile n. 7

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 37 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 27 are 93 centiare

Immobilabile n. 8

Comune E171 - GREZZANA (VR)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 473 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 33 centiare

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D – ulteriori informazioni

IL VERBALE DI PIGNORAMENTO N. 318 NOTIFICATO IL 17.05.2022 DALL'UFFICIO ALE GIUDIZIARIO DI VERONA STATO ESEGUITO IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO N. 582/2016 DEL 16.06.2016 R.G. N. 1717/2016 DEL TRIBUNALE DI BRESCIA, SEZ. LAVORO, PER CREDITI RELATIVI A COMPENSI DI AGENZIA. PERTANTO, APPLICANDOSI AL CREDITO IN OGGETTO IL RITO LAVORO, IN RELAZIONE PRESENTE FORMALIT SI CHIEDE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLE RELATIVE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART. 10, L. 533/1973.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Accertamento dei vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile, ma che non saranno cancellati.

- Con atto di compravendita a firma del notaio Dott. Marco Porceddu Cillone, Sede di VERONA (VR) in data **09.10.1986** Rep. 10998, registrato a VR il 27.10.1986 al n. 22721 R.G. e al n. 16289 R.P. veniva stipulata:

Servitù di passo pedonale e carroia, a favore delle particelle 36, 40, 41, 42, 43 e particelle 37 e 296/b; da esercitarsi con ogni mezzo lungo il confine nord dell'attuale stardella privata per accedere alla starda provinciale.

- Con atto di autenticato a firma del notaio Dott. Ettore De Marzio, Sede di VERONA (VR) in data **23.03.1979** Rep. 38922, registrato a VR il 27.03.1979 al n. 1844 e trascritto a VR il 28.03.1979 R.G. 6594 e al n. 5074 R.P. veniva stipulato: "Vincolo non aedificandi" a favore del Comune di Grezzana, sui mappali n. 42 e 43, che permarrà fino a quando, non siano previste norme più favorevoli all'edificazione in zona.

- Servitù all'interno dell'edificio (mapp.le 36 sub 3) da verificare la presenza di un traliccio che sostiene il passaggio di cavi elettrici di 20 mila volt di tensione, traliccio funzionante identificato con nome : "località Lugo". Tale traliccio è utilizzato dalla società V-reti, per conto di Enel.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sono esistenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio non è facente parte di un condominio.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile era strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene. Attualmente in stato di abbandono e disuso, inoltre necessita di manutenzione come descritto al p.to D. 1.3.2.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile NON è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e il

costruttore non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nelle attuali condizioni degli Immobili, è preferibile non effettuare alcuna divisione del bene, per non creare ulteriori servitù ma soprattutto perché, è da verificare l'uso futuro di tali beni.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 566, comma secondo, cod. proc. civ., avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

IMMOBILE 1 COSP IDENTIFICATO:

A Riferimenti Catastali del Fabbricato					
C.T.	Sez.	foglio	8	ple.	36
C.E.U.	Sez.	foglio	8	pla.	36 sub 3

Area totale lotto mq. 3844

Superficie coperta totale 1.414 mq,

Superficie di sedime rimanente mq. 2.430 derivante da:

Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³
CAPANNONE PREF	722
CAPANNONE LAMIERA	590
ACCESSORI MURATURA	80
CABINA ELETTRICA	14
AREA DI SEDIME	2.430
CENTRALE TERMICA	8

IMMOBILE 2 COSP IDENTIFICATO:

A Riferimenti Catastali del Fabbricato					
C.T.	Sez.	foglio	8	ple.	981 982
C.E.U.	Sez.	foglio	8	pla.	981 sub

Area totale lotto mq. 2772

Superficie coperta totale 1.136 mq,

Superficie di sedime rimanente mq. 2.430 derivante da:

Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³
CAPANNONE CA	1.079
UFFICI	57
PORTICO	11
AREA DI SEDIME	1.449
AREA STRADALE	176

Superficie aree esterne di proprietà facenti parte del compendio:

Foglio	Mappale	Destinazione d'uso e valore	Superficie mq.
FG. N. 8	mapp. n. 40	Bosco ceduo	mq. 3.143
FG. N. 8	mapp. n. 41	Pascolo	mq. 1.421
FG. N. 8	mapp. n. 42	Seminativo	mq. 998
	mapp. n. 42	Edificabile	mq. 4.000
FG. N. 8	mapp. n. 43	Bosco	mq. 421
FG. N. 8	Mapp. n. 36 sub 3	sup lotto	mq. 3.844
FG. N. 8	Mapp. n. 981 sub 1		mq. 2.772

Superficie coperta totale uffici/garage considerata 68,46 mq. derivante da:

	Porzione di riferimento	Destinazione d'uso e valore	coefficiente	Superficie lorda mq.	Superficie commerciale
Foglio 8 Mappale 36 Sub 3	5	uffici	1,00	57,00	57,00
	10	centrale termica	0,50	8,00	4,00
	6	portico	0,65	11,00	7,60
	TOTALE MQ.			76,00	68,60

D.1.13.2. Criteri di stima

METODO COMPARATIVO

Per la valutazione degli immobili s'intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente o di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie tipologie di immobili oggetto di vendita, distinte: capannoni artigianali-industriali.

Indagini di mercato e compravendite:

E' stata effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati di beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da ricerche effettuate attraverso il software collegato all'Agenzia delle Entrate, relative agli ultimi 24 mesi, non si sono riscontrate vendite ricadenti nella zona oggetto di stima.

METODO DI STIMA

Definite quindi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si procede poi alla loro valutazione; il metodo usato è quindi la stima comparativa, in base a valori unitari di consistenza. Tale metodo consiste nell'attribuire al parametro "metro quadrato" un valore unitario determinato attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche nella zona o zone limitrofe, per lo stesso segmento di mercato.

Tenuto conto quindi, dell'ubicazione, delle caratteristiche di pregio, delle caratteristiche urbanistiche, delle dimensioni, del grado di vetustà nonché dell'estetica in cui gli immobili si trovano, della qualità dei materiali impiegati, della viabilità, della funzionalità compresi tutti gli altri fattori che contribuiscono a formare un prezzo di mercato, si può ritenere equo eseguire la stima, sulla scorta delle informazioni assunte presso operatori nel settore edilizio ed immobiliare della zona. Il valore ottenuto è stato poi corretto mediante l'applicazione di appropriati coefficienti che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima. La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature e computata fino ad un massimo di 50 cm. Di quelle perimetrali e, al 50% fino ad un massimo di 25 cm. per i muri in

comunione. La superficie dedotta e corretta con appositi coefficienti di riduzione corrisponde alla superficie ragguagliata.

D.1.13.3. Stima



TABELLA CON ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

– comparabili selezionati facenti parte del segmento di mercato di CAPANNONI della Valpantena.

AGENZIA- Capannone Centro Grezzana	Mq. 220	Euro 170.000
AGENZIA- capannone con carroponte	Mq. 360	Euro 190.000
AGENZIA- capannone Centro Tregnago	Mq. 250	Euro 137.000

Per procedere alla stima per MCA vengono calcolati gli aggiustamenti tra bene da stimare e beni che fanno parte dell'insieme di confronto (*comparables*). L'aggiustamento evidenzia la differenza di valore che esiste tra il bene da stimare e quello del prezzo di mercato certo. Vengono quindi determinate le differenze superficiali che esistono tra bene da stimare e beni di confronto.

La scheda di stima MCA è monoparametrica, ovvero eseguita soltanto in base all'unica caratteristica presa in considerazione, *quella superficiale*.



Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
prezzo	Euro 170.000	Euro 190.000	Euro 137.000
Sup. commerciale	220 mq.	360 mq.	250 mq.
Prezzo unitario	€ 772/mq.	€ 527/mq.	€ 548/mq.
<u>Media prezzi</u>	<u>€ 615/mq.</u>	<u>€ 615/mq.</u>	<u>€ 615/mq.</u>
Rapporto posizione	0,682	0,682	0,682
Prezzo marginale	419,43 €	419,43 €	419,43 €
Prezzo corretto	977.271,90	918.551,70	964.689,00



Calcolo media prezzi corretti	$977.271,90+918.551,70+964.689,00/3=$ 953.504,20 EURO
-------------------------------	--

superficie coperta totale considerata 2.550 mq

La caratteristica presa in esame sarà portatrice dunque, di un valore proprio determinato nella formazione del valore della componente considerata e di un valore d'approssimazione relativo anche alle altre caratteristiche ignote.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati una percentuale del 5% di arrotondamenti del caso vista la vetustà in cui versano gli immobili considerati. si veda la descrizione degli stessi al p.to D 1.3.2., ammonta a:

TOTALE VALUTAZIONE EDIFICI euro 905.838,00

(EURO NOVECENCINQUEMILA/838)

A questo valore si devono ora sommare **le AREE ESTERNE:**

I mappali individuati al Catasto Terreni al Fg 8, particelle 40, 41, 42, 43, sono facenti parte della proprietà con destinazioni d'uso e valori diversi. I mappali Foglio 8 particelle n. 36 e 37 sono aree di pertinenza della proprietà antistanti ai capannoni utilizzati come parcheggio e piazzale accessori degli immobili principali, il tutto per una superficie complessiva di mq. 6.438.

Foglio	Mappale	Destinazione d'uso e valore	Superficie mq.	Valore totale in euro
FG. N. 8	mapp. n. 40	Bosco ceduo €/mq 1,00	mq. 3143	euro 4.536
FG. N. 8	mapp. n. 41	Pascolo €/mq 1,00	mq. 1421	
FG. N. 8	mapp. n. 42	Seminativo €/mq 3,98	mq. 998	euro 3.972
	mapp. n. 42	Edificabile € 95/mq	mq. 4.000	Euro 380.000
FG. N. 8	mapp. n. 43	Bosco €/mq 1	mq. 421	euro 421
TOTALE EURO PARZIALE				€ 388.929,00
FG. N. 8	mapp. n. 36	10% del valore unitario 2% per l'eccedenza	mq. 3.744 € 7,10 (2%)	euro 26.582

	MQ 3844 Porzione di riferimento 8		mq. 100 € 35,50 (10%)	euro 3.550
FG. N. 8	mapp. n. 981 MQ. 2772 Porzione di riferimento 9		mq. 2.622 € 7,10 (2%) mq. 100 € 35,50 (10%)	euro 18.460 euro 3.550
			TOTALE EURO PARZIALE	€ 52.142,00

Fg 8 mapple 36 SUB 3 porzione di sedime n. 8

(Ex mapp. n. 36)

valutazione area di sedime (fino a per 100 mq.) di sup. al 10%, = **euro 3.550**

valutazione area di sedime (eccedente 100 mq.) di sup 2 % = **euro 26.582**

Fg 8 mapple 981 SUB 1 porzione di sedime n. 9

(Ex mapp. n. 37)

valutazione area di sedime (fino a per 100 mq.) di sup. al 10%, = **euro 3.550**

valutazione area di sedime (eccedente 100 mq.) di sup 2 % = **euro 18.460**

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso vista la vetustà in cui versano gli immobili considerati., ammonta a:

TOTALE VALUTAZIONE AREE ESTERNE euro 440.000,00

Riepilogo Stima dei Beni:

TOTALE VALUTAZIONE EDIFICI	euro	905.838,00
TOTALE VALUTAZIONE AREE ESTERNE	euro	440.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	euro	1.345.838,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima espresso vengono detratti tutti gli importi da considerarsi deprezzamento quali:

- *spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale,* € **6.500,00**
- *spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, (l'imposta ipotecaria, l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria) per un totale di* € **294,00**

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, altri adeguamenti, (servitù da verificare), oneri giuridici etc. 15% corrispondente a € 200.856,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 1.138.183,00

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, 24/12/2023

Il perito estimatore

Arch. Manuela Cona



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. VARI Titoli di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. VISURA CAMERALE
- 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
- E.15. Tavole del P.A.T. e del P.I.

