

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE - PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI DA 1 A 3

Esecuzione Immobiliare	57/2024 - 2/2025
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	GAIA SPV S.R.L.
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. ANNA TRAGNI - annatragni@studiofiorinitragni.it – 045 9856027

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



A	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
A.1	scheda sintetica lotto 1	5
A.2	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 2	6
A.3	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 3	9
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	11
C	DIVISIONI IN LOTTI	14
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	16
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN VIA ROSSINI 7, Comune di GAZZO VERONESE (VR).....	16
D.1.1	Proprietà	16
D.1.2	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	16
D.1.3	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	21
D.1.4	Descrizione dei beni.....	23
D.1.4.1	Contesto	23
D.1.4.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	25
D.1.4.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	34
D.1.4.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	34
D.1.5	Situazione urbanistica della zona	35
D.1.6	Situazione catastale dell'immobile.....	36
D.1.7	Situazione edilizia dell'immobile.....	36
D.1.8	Stato di occupazione dell'immobile.....	37
D.1.8.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	37
D.1.8.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	37
D.1.9	Vincoli ed oneri giuridici	37
D.1.9.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	37
D.1.9.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	39
D.1.9.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	40
D.1.9.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	40
D.1.10	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	40
D.1.11	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	40
D.1.12	Immobile in regime di edilizia convenzionata	40
D.1.13	Separazione in natura e progetto divisionale.....	40
D.1.14	Valutazione del lotto	41
D.1.14.1	Consistenza	41
D.1.14.1	Criteri di stima	43
D.1.14.2	Stima	44
D.1.14.3	Adeguamenti e correzioni della stima	51
D.1.14.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	52
D.2	LOTTO 2 – FABBRICATI E terreni AGRICOLI SITI IN GAZZO VERONESE (VR).....	53
D.2.1	Proprietà	53
D.2.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	55
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	59
D.2.3	Descrizione dei beni.....	86
D.2.3.1	Contesto	86
D.2.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	87
D.2.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	121
D.2.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	121
D.2.4	Situazione urbanistica della zona	125
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile.....	128
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	129
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	132
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	132
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	133
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici	134
D.2.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	134
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	136
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	138
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	138

Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Anna Tragni

D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	138
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	138
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	140
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	140
D.2.13	Valutazione del lotto	141
D.2.13.1	Consistenza	141
D.2.13.2	Criteri di stima	146
D.2.13.3	Adeguamenti e correzioni della stima	156
D.2.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	157
D.3	LOTTO 3 – terreni AGRICOLI SITI IN GAZZO VERONESE (VR)	159
D.3.1	Proprietà	159
D.3.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	160
D.3.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	163
D.3.3	Descrizione dei beni.....	181
D.3.3.1	Contesto	181
D.3.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	182
D.3.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	187
D.3.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	187
D.3.4	Situazione urbanistica della zona	188
D.3.5	Situazione catastale dell'immobile.....	191
D.3.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	191
D.3.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	191
D.3.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	191
D.3.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	192
D.3.8	Vincoli ed oneri giuridici	193
D.3.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	193
D.3.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	194
D.3.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	195
D.3.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	195
D.3.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	195
D.3.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	195
D.3.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	197
D.3.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	197
D.3.13	Valutazione del lotto	198
D.3.13.1	Consistenza	198
D.3.13.2	Criteri di stima	198
D.3.13.3	Adeguamenti e correzioni della stima	203
D.3.14	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	204
E	ALLEGATI GENERALI	206
E.1	Titolo di provenienza del bene	206
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	206
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato e STATO DI FAMIGLIA	206
E.4	Stato di famiglia	206
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	206
E.6	Planimetrie catastali	206
E.7	Estratto storico del Catasto	206
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate E.8 integrazione - Ispezioni ipotecarie aggiornate (integrazione perizia)	206
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	206
E.10	Titoli Abilitativi	206
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	206
E.12	Fotografie degli interni	206
E.13	Fotografie degli esterni	206
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	206
F	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI.....	207
F.1	Lotto 1 – Immobile residenziale in Gazzo Veronese (VR)	207
F.1.1	Titolo di provenienza del bene	207
F.1.2	Planimetrie catastali;	207
F.1.3	Estratto storico del Catasto;	207
F.1.4	Titoli Abilitativi.....	207
F.1.5	Fotografie degli interni	207

Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Anna Tragni

F.1.6	Fotografie degli esterni	207
F.1.7	Dati comparativi acquisiti e fonte	207
F.2	Lotto 2 – Immobili e TERRENI in Gazzo Veronese (VR)	207
F.2.1	Titolo di provenienza del bene	207
F.2.2	Planimetrie catastali;	207
F.2.3	Estratto storico del Catasto;	207
F.2.4	Certificato di Destinazione Urbanistica	207
F.2.5	Titoli Abilitativi	207
F.2.6	Fotografie degli interni	207
F.2.7	Fotografie degli esterni	207
F.2.8	Dati comparativi acquisiti e fonte	207
F.2.9	Documentazione aggiuntiva	207
F.3	Lotto 3 – TERRENI in Gazzo Veronese (VR)	207
F.3.1	Titolo di provenienza del bene	207
F.3.2	Planimetrie catastali;	207
F.3.3	Estratto storico del Catasto;	207
F.3.4	Certificato di Destinazione Urbanistica	207
F.3.5	Fotografie degli esterni	207
F.3.6	Dati comparativi acquisiti e fonte	208

A SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 57/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 piena proprietà per l'immobile foglio 15, particella 108, sub. 4 BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 16 –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13
Tipologia immobile	Appartamento piano terra e primo Sup. commerciale mq 136
Ubicazione	Comune di Gazzo Veronese (VR), via Rossini 7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita Euro 113,88.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 51.350,00
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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.

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 57/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	1/1 piena proprietà per gli immobili foglio 23, particella 296, sub. 1; foglio 15, particella 108, sub. 12; foglio 23, particelle 297, 315, 322, 252, 265, 267, 313, 317, 319, 316, 323, 324, 326. BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 16 –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13
Tipologia immobile	Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1 Sup. commerciale 2.955 mq Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12 Sup. commerciale 984 mq Terreni agricoli Superficie catastale 54.979 mq.
Ubicazione	Comune di Gazzo Veronese (VR), via Rossini e via Olmo
Dati catastali	NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, sub. 1, categoria D/10, rendita Euro 6.181,76; NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 12, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00; NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 297, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.748 mq, reddito dominicale euro 82,99, reddito agrario euro 41,56; NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 315, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 334 mq, reddito dominicale euro 4,82, reddito agrario euro 2,41; NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 322, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 649 mq, reddito dominicale euro 9,37, reddito agrario euro 4,69; NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 252, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 685 mq, reddito dominicale euro 9,89, reddito agrario euro 4,95; NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 265, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,16; NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 267, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 881 mq, reddito dominicale euro 12,72, reddito agrario euro 6,37; NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 313, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 466 mq, reddito dominicale euro 6,73, reddito agrario euro 3,37;

Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Anna Tragni

	<p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 317, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.323 mq, reddito dominicale euro 33,54, reddito agrario euro 16,80;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 319, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 28.333 mq, reddito dominicale euro 409,06, reddito agrario euro 204,86;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 316, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,19;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 323, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 75 mq, reddito dominicale euro 1,08, reddito agrario euro 0,54;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 324, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21 mq, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,15;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 326, porz AA, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 14.463 mq, reddito dominicale euro 186,51, reddito agrario euro 85,90; porz AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 815 mq, reddito dominicale euro 9,67, reddito agrario euro 5,89.</p>
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 404.000,00
Stato di occupazione	<p>Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati ed i beni immobili utilizzati.</p> <p>A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto d'affitto agricolo ex. Art. 45 Legge 203/82". Contratto registrato a Mantova in data 19/04/2024 con il n. 3094 serie 4.</p> <p>Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.</p> <p>Dante causa: Sig. [REDACTED]</p> <p>Beni in affitto a: Soc. Agr. Magos. S.S.;</p> <p>Canone di affitto: 25.000 Euro annui;</p> <p>Durata contratto: dal 01/05/2019 al 30/04/2028.</p> <p><u>Una porzione dei depositi identificati al punto 2.b, sebbene oggetto di contratto di locazione, risulta utilizzata dai Sig.ri [REDACTED] e occupata in parte da oggetti di loro proprietà.</u></p>
Irregolarità edilizie	<p>Presenti</p> <p>Costi di regolarizzazione € 8.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)</p>
Irregolarità catastali	Presenti

	Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	<u>SI EVIDENZIA CHE: i beni facilmente amovibili non inseriti nella struttura muraria che possono essere asportati senza alcun danno all'immobile ed abbiano possibilità di autonomo utilizzo separato non fanno parte dell'immobile.</u>



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.

A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 57/2024
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	1/1 piena proprietà per i terreni foglio 23, particelle 233, 234, 198, 203, 232, 235, 136, 153, 237, 239, 269.
Tipologia immobile	Terreni agricoli Superficie catastale 48.730 mq.
Ubicazione	Comune di Gazzo Veronese (VR), via Olmo.
Dati catastali	<p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 233, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 16.875 mq, reddito dominicale euro 243,63, reddito agrario euro 122,01;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 234, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 597 mq, reddito dominicale euro 8,62, reddito agrario euro 4,32;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 198, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 440 mq, reddito dominicale euro 6,35, reddito agrario euro 3,18;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 203, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.560 mq, reddito dominicale euro 80,27, reddito agrario euro 40,20;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 232, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 12.512 mq, reddito dominicale euro 180,64, reddito agrario euro 90,47;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 235, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 234 mq, reddito dominicale euro 3,38, reddito agrario euro 1,69;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.556 mq, reddito dominicale euro 80,22, reddito agrario euro 40,17;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 444 mq, reddito dominicale euro 6,41, reddito agrario euro 3,21;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 237, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale euro 4,76, reddito agrario euro 2,39;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 239, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.858 mq, reddito dominicale euro 41,26, reddito agrario euro 20,66;</p> <p>NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 269, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale</p>

	3.324 mq, reddito dominicale euro 47,99, reddito agrario euro 24,03.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 110.500,00
Stato di occupazione	<p>Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati.</p> <p>A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di "convenzione ex. Art. 45 Legge 203/82". Contratto registrato a Verona in data 15/02/2016 il contratto di locazione n. 646 serie 3T.</p> <p>Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.</p> <p>Dante causa: Sig.ra [REDACTED]</p> <p>Beni in affitto a: Sig. [REDACTED]</p> <p>Canone di affitto: 1.200 Euro annui;</p> <p>Durata contratto: dal 01/02/2016 al 31/12/2025.</p>
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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.

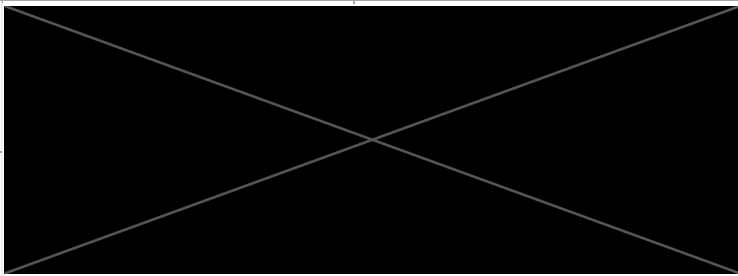
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Lotto 1

Costituisce oggetto di vendita 1/1 piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita Euro 113,88.

Intestato a:

1		Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2		Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

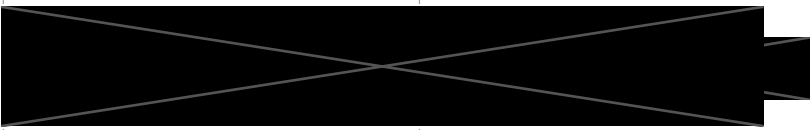
BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

Lotto 2

Costituisce oggetto di vendita 1/1 piena proprietà di deposito al piano terra distinto al NCEU - Cataso Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 296, sub. 1**, categoria D/10, rendita Euro 6.181,76; deposito al piano terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 12**, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 297**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.748 mq, reddito dominicale euro 82,99, reddito agrario euro 41,56; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 315**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 334 mq, reddito dominicale euro 4,82, reddito agrario euro 2,41; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 322**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 649 mq, reddito dominicale euro 9,37, reddito agrario euro 4,69; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 252**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 685 mq, reddito dominicale euro 9,89, reddito agrario euro

4,95; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 265**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,16; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 267**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 881 mq, reddito dominicale euro 12,72, reddito agrario euro 6,37; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 313**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 466 mq, reddito dominicale euro 6,73, reddito agrario euro 3,37; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 317**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.323 mq, reddito dominicale euro 33,54, reddito agrario euro 16,80; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 319**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 28.333 mq, reddito dominicale euro 409,06, reddito agrario euro 204,86; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 316**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,19; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 323**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 75 mq, reddito dominicale euro 1,08, reddito agrario euro 0,54; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 324**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21 mq, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,15; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 326, porz AA**, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 14.463 mq, reddito dominicale euro 186,51, reddito agrario euro 85,90; **porz AB**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 815 mq, reddito dominicale euro 9,67, reddito agrario euro 5,89.

Intestati a:

1		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

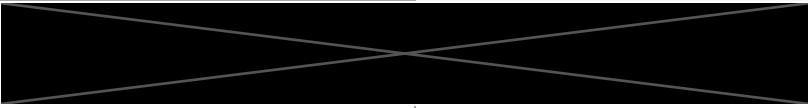
BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

Lotto 3

Costituisce oggetto di vendita 1/1 piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 233**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 16.875 mq, reddito dominicale euro 243,63, reddito agrario euro 122,01; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 234**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 597 mq, reddito dominicale euro 8,62, reddito agrario euro 4,32; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 198**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 440 mq, reddito dominicale euro 6,35, reddito agrario euro 3,18; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 203**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.560 mq, reddito dominicale euro 80,27, reddito agrario euro 40,20; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 232**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 12.512 mq, reddito dominicale euro 180,64, reddito agrario euro 90,47; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 235**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 234 mq, reddito dominicale euro 3,38, reddito agrario euro 1,69; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 136**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.556 mq, reddito dominicale euro 80,22, reddito agrario euro 40,17; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 153**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 444 mq, reddito dominicale euro 6,41, reddito agrario euro 3,21; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 237**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale euro 4,76, reddito agrario euro 2,39; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 239**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.858 mq, reddito dominicale euro 41,26, reddito agrario

euro 20,66; terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 269**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3.324 mq, reddito dominicale euro 47,99, reddito agrario euro 24,03.

Intestati a:

1		Proprietà 1000/1000
---	--	---------------------

C DIVISIONI IN LOTTI

La scrivente ha preceduto a dividere i beni oggetto di esecuzione in tre differenti lotti. La scelta è stata definita in funzione e di diverse ragioni, tra cui la tipologia dei beni valutati e la presenza di contratti di locazione.

Lotto 1 – Costituito da quota di 1/1 di bene con destinazione d'uso residenziale sito nel Comune di Gazzo Veronese (VR).

Il bene è occupato.

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 16 –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

Lotto 2 – Costituito da quota di 1/1 di immobili e terreni agricoli siti nel Comune di Gazzo Veronese (VR).

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 16 –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

I beni sono interessati da un contratto di locazione. Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente risulta congruo.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme, inoltre, la scrivente non ritiene conveniente un frazionamento del lotto data la promiscuità di accessi ai vari beni e la necessità, nei casi di separazione di trascrivere una serie di servitù necessarie per l'accesso alle varie porzioni.

Lotto 3 – Costituito da quota di 1/1 di terreni agricoli siti nel Comune di Gazzo Veronese (VR).



I beni sono interessati da un contratto di locazione. Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente risulta congruo. La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme, inoltre, la scrivente non ritiene conveniente un frazionamento del lotto data la promiscuità di accessi ai vari beni e la necessità, nei casi di separazione di trascrivere una serie di servitù necessarie per l'accesso alle varie porzioni.



D NE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN VIA ROSSINI 7, COMUNE DI GAZZO VERONESE (VR)

D.1.1 Proprietà

Per quanto riguarda il bene 1.a abitazione

Da oltre il ventennio, i signori  nato a Legnago il 02.10.1947 e  suddetta figurano proprietari per ½ ciascuno dell'immobile sito in Comune di Gazzo Veronese, distinto al Foglio 15 C.F. col mappale n. 108 sub. 4 (Via Rossini, 7), pervenuto loro in forza di atto di compravendita del 03.12.1993 n. 36378 rep. Not. Domenico Fauci di Verona, trascritto il 28.12.1993 ai nn. 34035/23680.

In atto di provenienza i coniugi signori   dichiarano di essere coniugati in separazione dei beni.



Da oltre un ventennio il diritto del bene comune non censibile BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16 – ENTE COMUNE**, segue il bene per la quota proporzionale, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13.


D.1.2 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Gazzo Veronese (All. E.2 - E.3).

Da documentazione reperita la ditta eseguita al momento della notifica dell'atto di pignoramento e al momento dell'acquisto del diritto risultava coniugata.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale. In atto di compravendita del 03.12.1993 n. 36378 rep. Not. Domenico Fauci di Verona, trascritto il 28.12.1993 ai nn. 34035/23680 viene riportato che essi sono coniugati in separazione dei beni.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è indicato *“Con atto in data 15-06-1988 a rogito del notaio Dr. Domenico Fauci, rep. n. 25407 del distretto notarile di Verona, gli sposi  nato a Legnago il 02-10-1947 e *

 entrambi residenti a Gazzo Veronese - Via Rossini n. 7, hanno stipulato convenzioni patrimoniali ai sensi e per gli effetti del 3^a comma dell'art. 162 c.c.". Apparentemente da quanto deducibile da atti di compravendita successivi trattasi di variazione da comunione a separazione dei beni. Tutti i beni risultano acquisiti in data posteriore con regime di separazione dei beni.



COMUNE DI GAZZO VERONESE

☎ 37060
c.f. 8200277 0236

con sede a RONCANOVA

☎: 0442 579000 - ☎: 0442 579036
✉: servizidemografici@comune.gazzo.vr.it
✉: segreteria@pec.comune.gazzo.vr.it - www.comune.gazzo.vr.it

PROVINCIA DI VERONA

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1972 Numero 14 Parte II Serie A Ufficio 1
certifica che

il ventinove aprile millenovecentosettantadue
alle ore 11 e minuti 00
nel Comune di GAZZO VERONESE (VR)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

ANNOTAZIONI

Con atto in data 15-06-1988 a rogito del notaio Dr. Domenico Fauci, rep. n. 25407 del distretto notarile di Verona, gli sposi Lanza Ferdinando, nato a Legnago il 02-10-1947 e Costantini Graziella, nata a Nogara l'01-03-1951, entrambi residenti a Gazzo Veronese - Via Rossini n. 7, hanno stipulato convenzioni patrimoniali ai sensi e per gli effetti del 3^a comma dell'art. 162 c.c.

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

GAZZO VERONESE (VR), 25-07-2024
Ora 11:43

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

ALESSANDRA VISENTIN



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Comune Gazzo Veronese - Prot. n. 0007730 del 25-07-2024 partenza Cat. 14



COMUNE DI GAZZO VERONESE

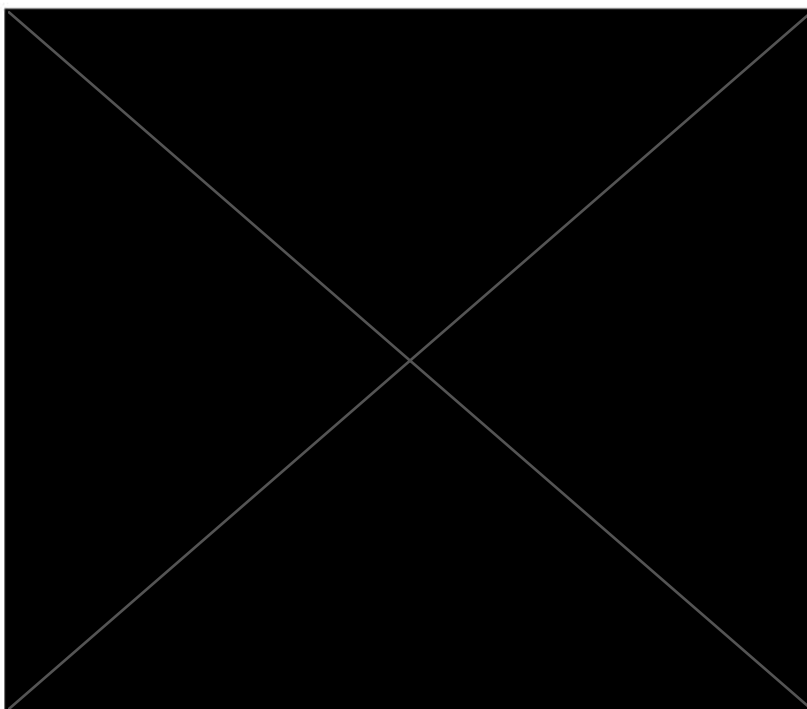
Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

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 GAZZO VERONESE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 29/07/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI GAZZO VERONESE
ALESSANDRA VISENTIN

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:

1 / 2



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. 57/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Anna Tragni



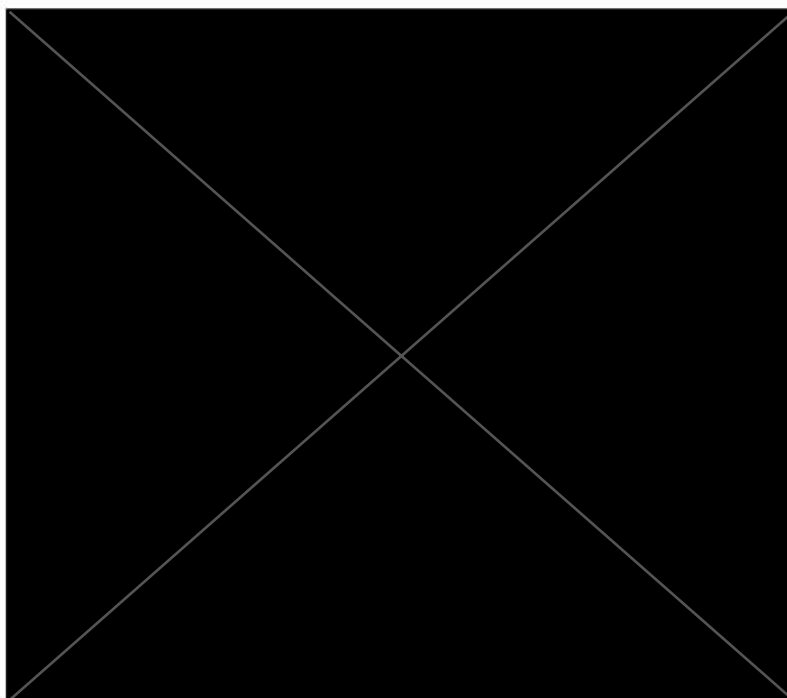
COMUNE DI GAZZO VERONESE

Certificato contestuale di Residenza, 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 GAZZO VERONESE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 25/07/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI GAZZO VERONESE
ALESSANDRA VISENTIN

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:

1 / 2



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

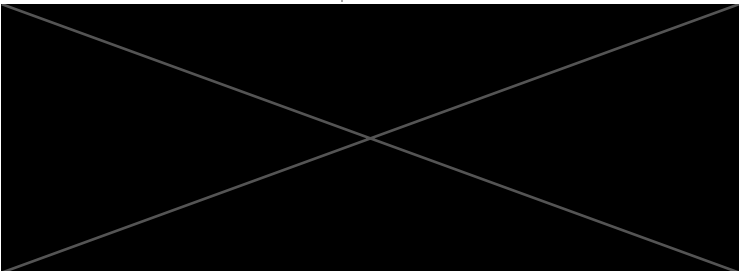
Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Anna Tragni

D.1.3 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 piena proprietà di:

1.a: Abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita Euro 113,88.

Intestato a:

1		Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2		Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

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.

Discrepanze con nota di trascrizione:

Nella nota di trascrizione "Unità negoziale n. 2" "Immobile n. 2" è inserita l'area urbana censita al Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108. L'area urbana è composta dal BCNC comune con altre unità anche non oggetto di esecuzione e l'area di sedime di tutti i fabbricati presenti nel complesso immobiliare. **Alcuni fabbricati non sono oggetto di esecuzione.**

Ricostruzione delle variazioni catastali

1.a Abitazione sub. 4

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/04/1992

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 2.

COSTITUZIONE del 10/04/1992 in atti dal 16/04/1992 (n. 2876/1992)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/1993

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 113,88 L. 220.500.

FRAZIONAMENTO del 11/06/1993 in atti dal 10/11/1999 CLASSAMENTO IN DATA 03-11-99 (n. 5768/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2012

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 113,88.

VARIAZIONE del 30/10/2012 Pratica n. VR0323067 in atti dal 30/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 51029.1/2012)

Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vr0410716 del 21/10/2011

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita Euro 113,88.

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

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

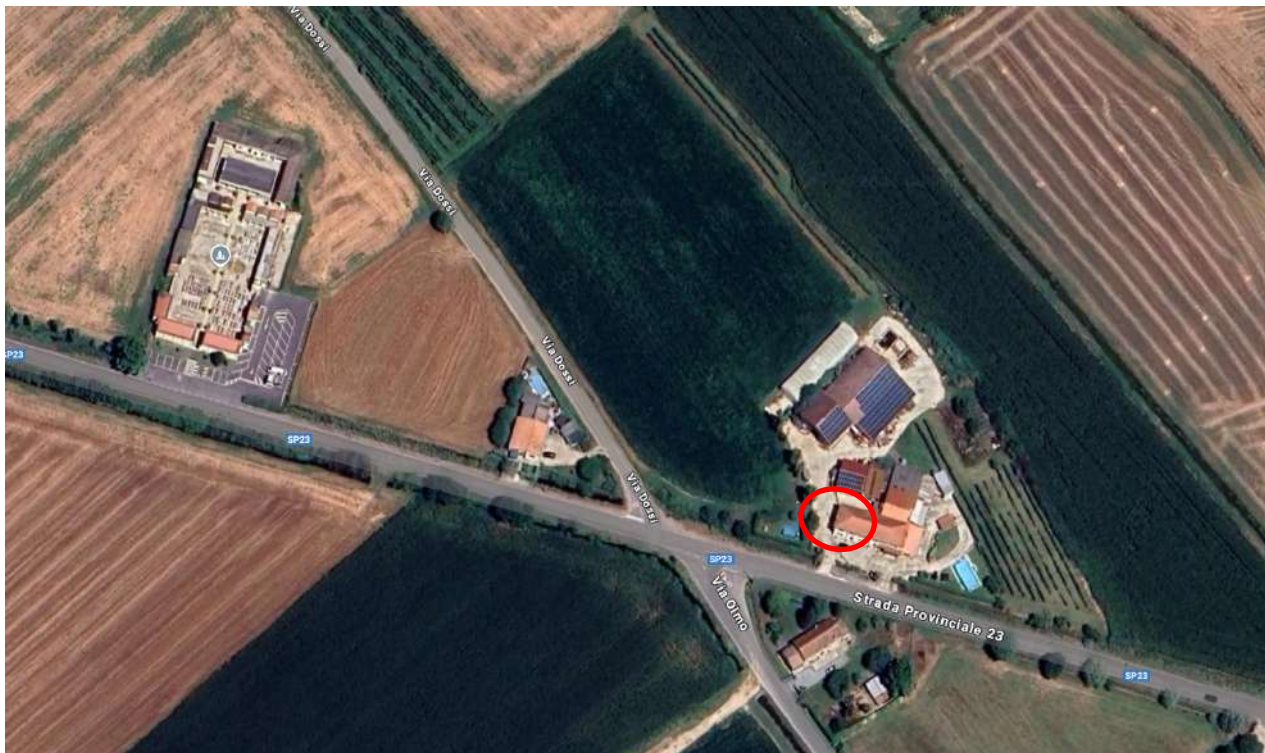
tale risultante in forza di denuncia per unità afferenti edificate su aree di corte registrata in data 24 giugno 2009 al n. 2816.1/2009 (protocollo n.VR0225701) ;

con precisazione che il relativo ente urbano, censito con il mappale 108, di Ha.0.82.88, del Foglio 15 di Catasto Terreni, risulta in forza di variazione d'ufficio registrata in data 4 novembre 1991 al n. 3250.2/1991 in variazione:

- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 108, di Ha.0.07.06, del medesimo Foglio 15 di Catasto Terreni;
- del terreno precedentemente censito con il mappale 327, di Ha.0.75.82, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 4 novembre 1991 al n. 3250.1/1991 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 193, di Ha.2.28.60, del medesimo Foglio 15 di Catasto Terreni.

Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Gazzo Veronese (VR) in frazione Olmi San Pietro, accesso pedonale e carraio da via Rossini N° 7.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

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

mappale 227, 326, 371, 372, 373, 374, strada Provinciale 23.

D.1.4 Descrizione dei beni

D.1.4.1 Contesto

L'unità oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Gazzo Veronese, composto da due piani fuori terra.

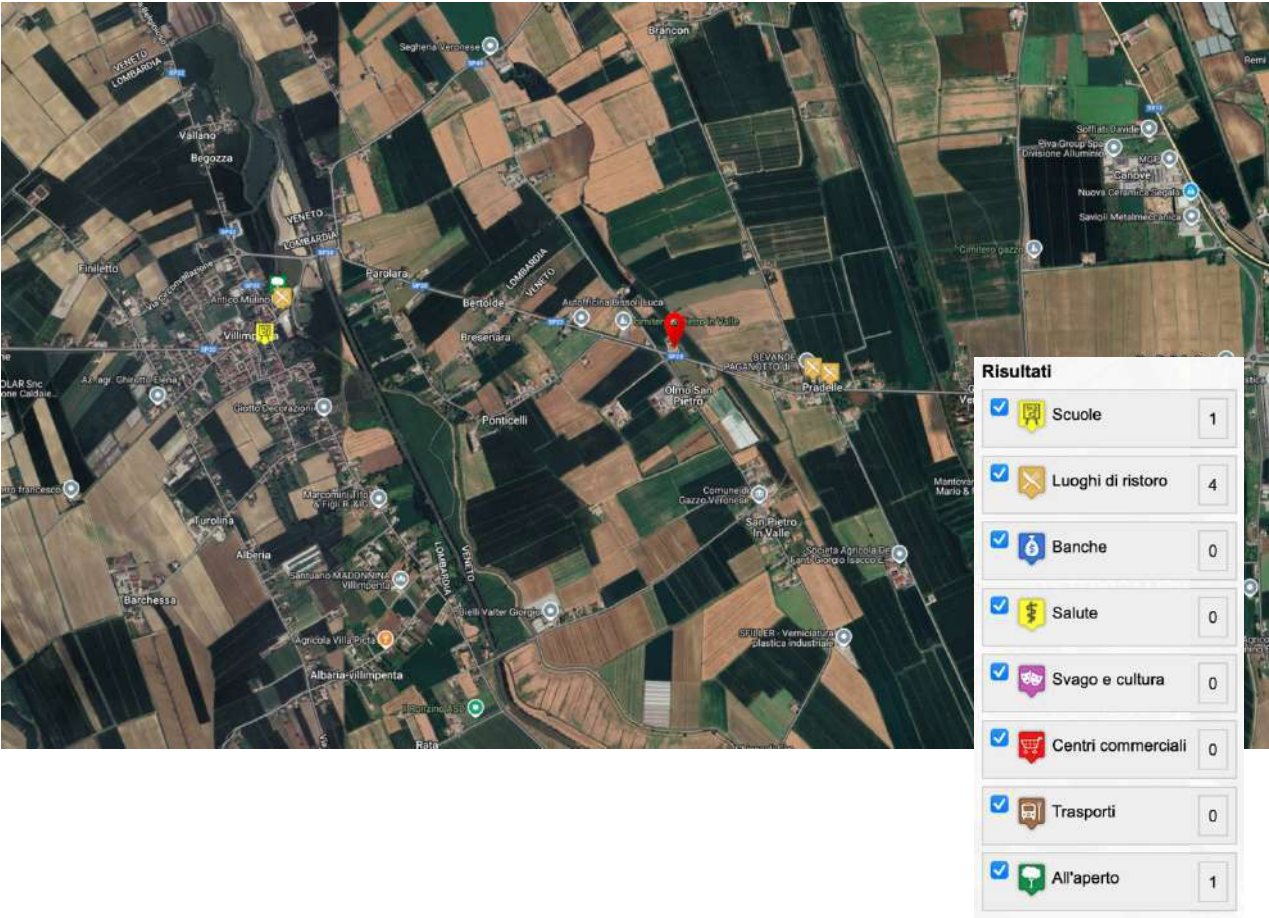
L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Rossini, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con bassa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione dei treni (Ostiglia) a circa 12 km; Aeroporto di Verona a circa 40 km; ingresso autostrada A22 – Raccordo Autostradale Mantova

Nord a circa 21 km.

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



D.1.4.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a - Abitazione sub. 1

1/1 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita Euro 113,88. L'unità è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno uso cucina al piano terra e due camere e bagno al piano primo.

Consistenza commerciale complessiva circa 136 mq.

L'edificio risulta apparentemente edificato anteriormente al 1970. L'abitazione è stata oggetto di successive sistemazioni ordinarie probabilmente risalenti agli anni 90.

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

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Struttura mista	Discrete
Solai	Laterocemento	Discrete
Copertura	Laterocemento con manto di copertura in coppi	Discrete
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Discrete
Scala interna	Struttura mista con rivestimento in marmo	Discrete

Caratteristiche edilizie e costruttive

1.a – Abitazione sub. 4

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

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita

Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Anna Tragni

Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		
Allarme volumetrico	Non presente		
Allarme	Non presente		
Domotica	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.

Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Fronte sud-ovest, via Rossini



FOTO 2 - Fronte ovest, area esterna comune



FOTO 3 - Fronte ovest

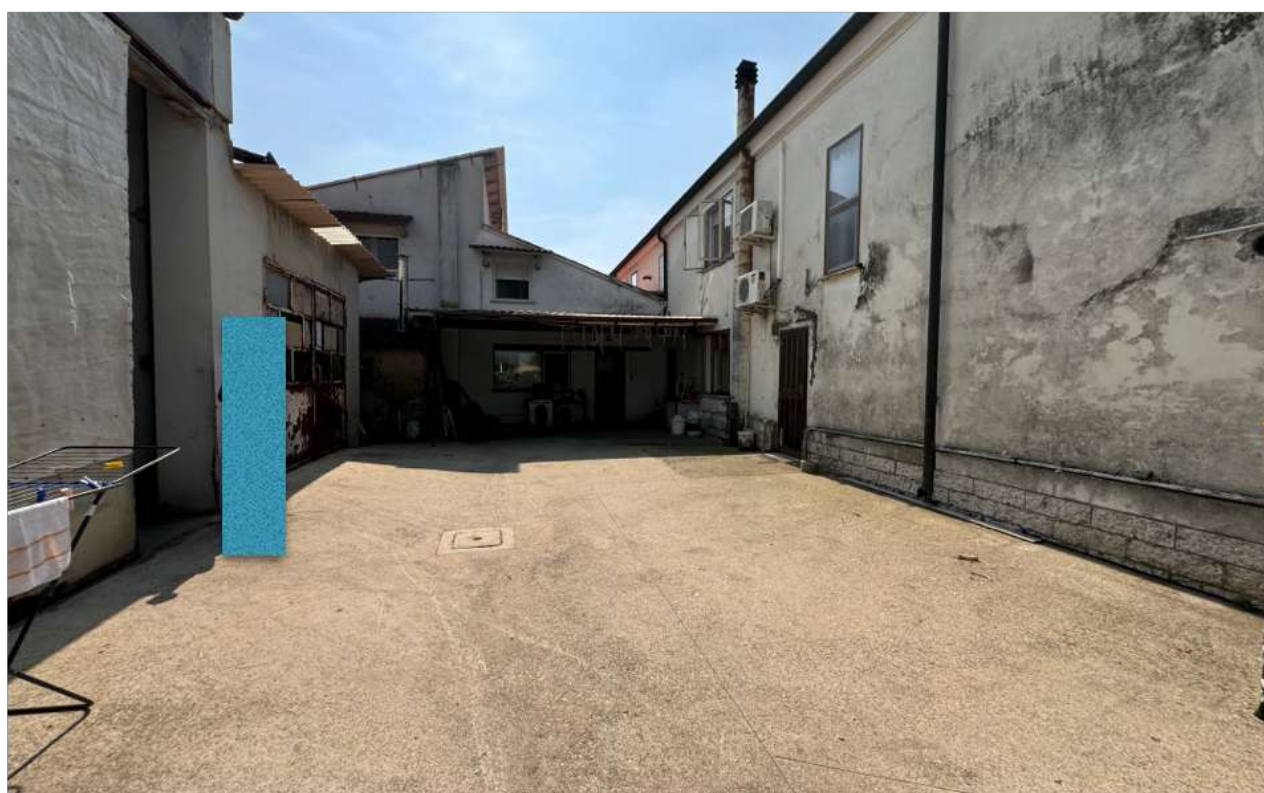


FOTO 4 - Fronte nord

Fotografie degli interni



FOTO 1 - Ingresso



FOTO 2 - Sala



FOTO 3 - Disimpegno uso cucina



FOTO 4 - Disimpegno/vano scale



FOTO 5 - Bagno



FOTO 6 - Camera

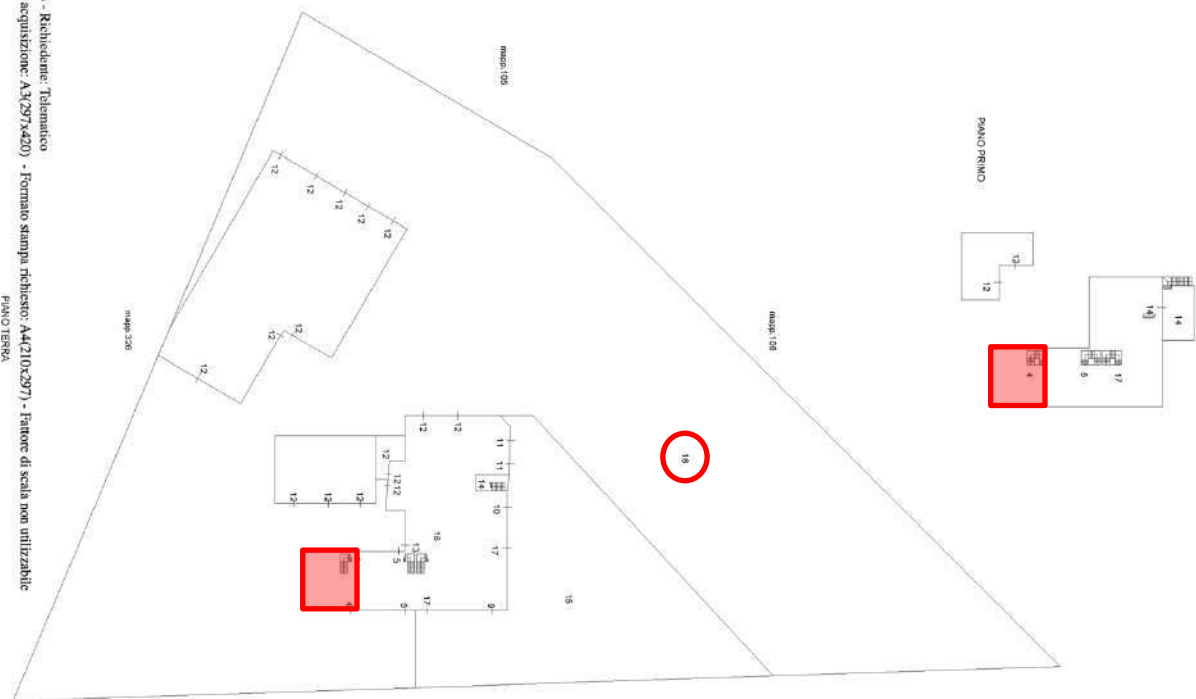


FOTO 7 - Camera

Planimetrie catastali



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio	ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Ongaro Anna	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona
	Comune di Gazzo Veronese	Sezione:	Foglio: 15	Particella: 108	Protocollo n. 05/03/2010
	Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n. del 8



Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: avv. Anna Tragni

MODULARIO
F. rig. rend. 497

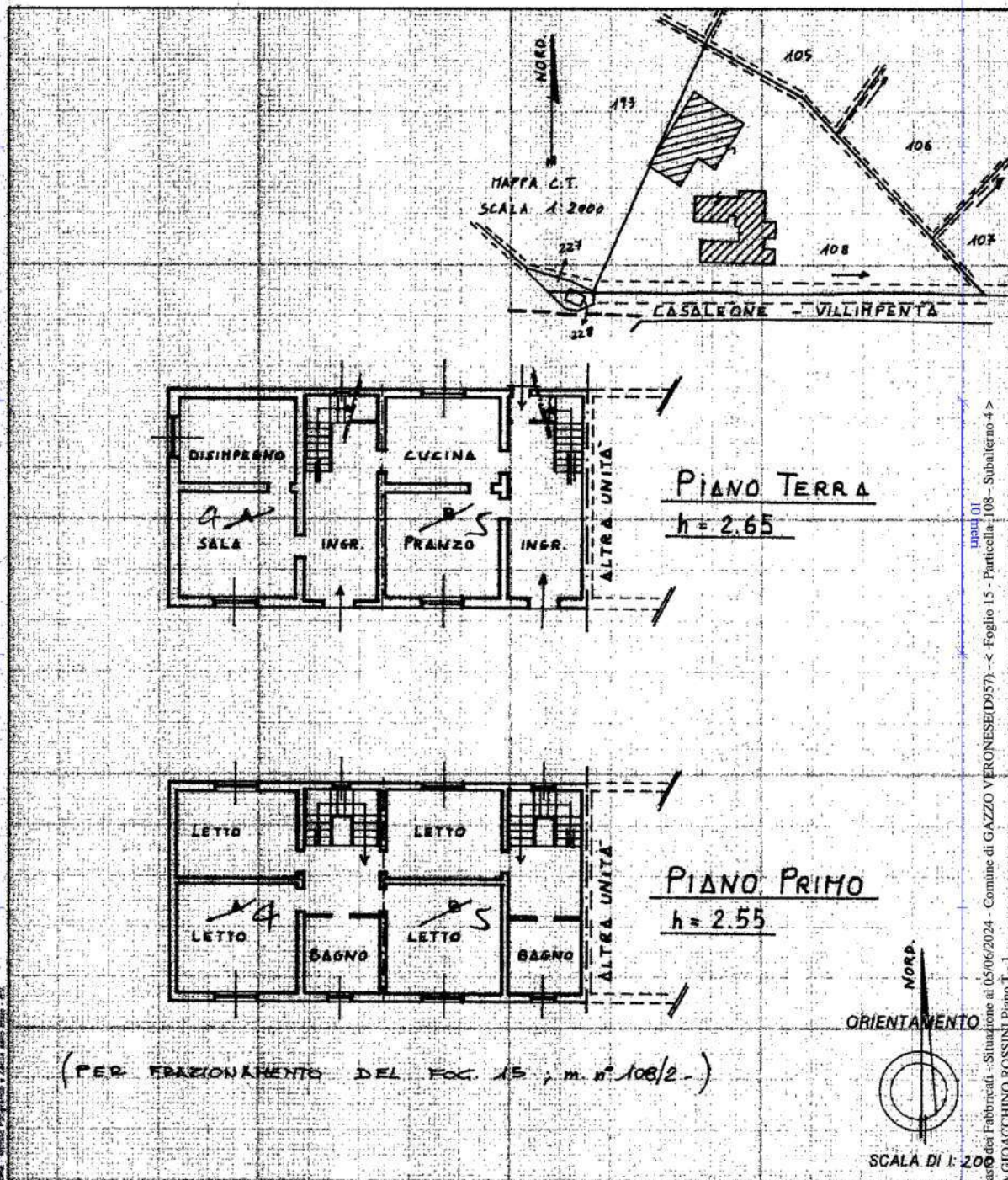


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di GAZZO V. SE via ROSSINI civ.



Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria in via ☒
Denuncia di variazione ☒
Data presentazione: 11/06/1993 - Data: 05/06/2024 - n. T43270 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T
Totale schede catastali: 4 (210x297) - Formato stampo richiesto: A4 (210x297)
F. 15
n. 108 sub. 4
108 2 B C
Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
TOSO ENNIO
scritto all'atto da GEOMETRA
della provincia di VERONA n. 256
data 25/05/92 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

1 GIU. 1993

5768

D.1.4.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Costituiscono beni in vendita nel Lotto 1 1/1 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita Euro 113,88.

Non è presente condominio.

L'edificio plurifamiliare prevedere la condivisione tra le unità di un cortile esterno al piano terra, da dove avviene anche l'accesso ai beni. L'area risulta identificata censuariamente al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 16 - BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE AI SUBALTERNI 12-4-5-13.

I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 14/01/2025 ai n.ri 975/657 procedura esecutiva n. 2/2025 riunita alla procedura 57/2024.

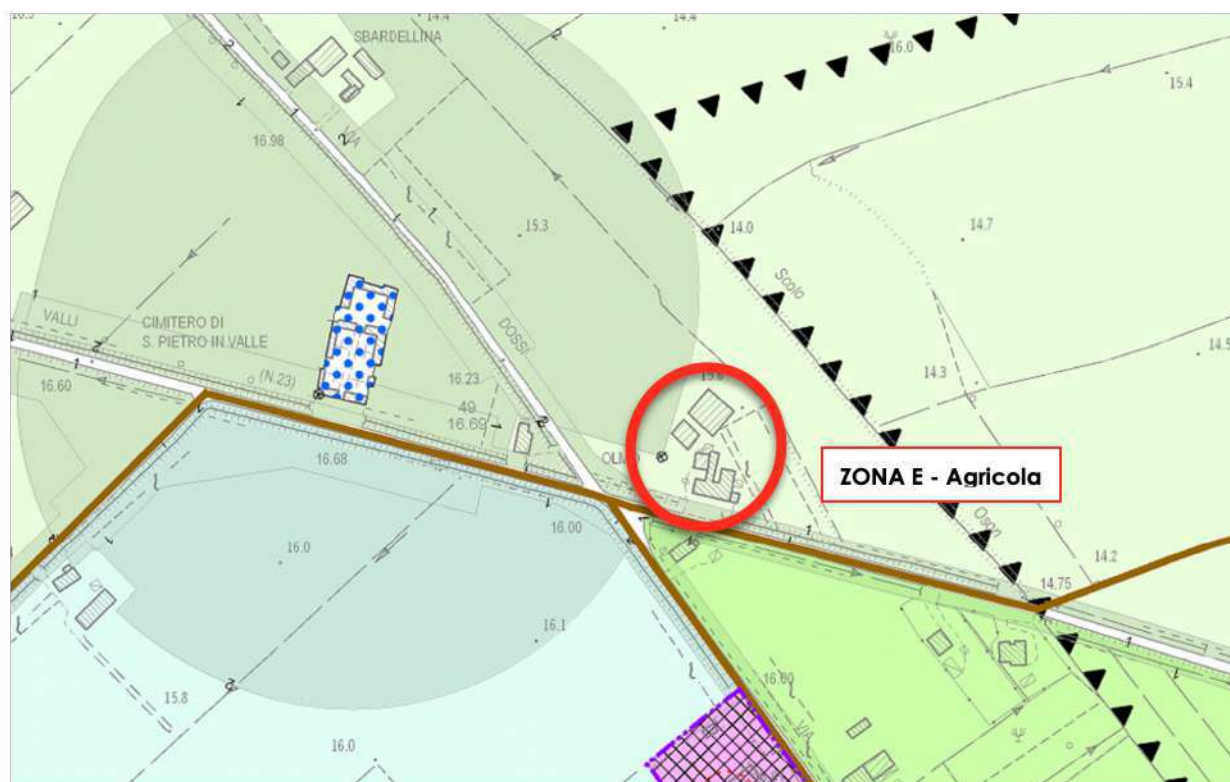
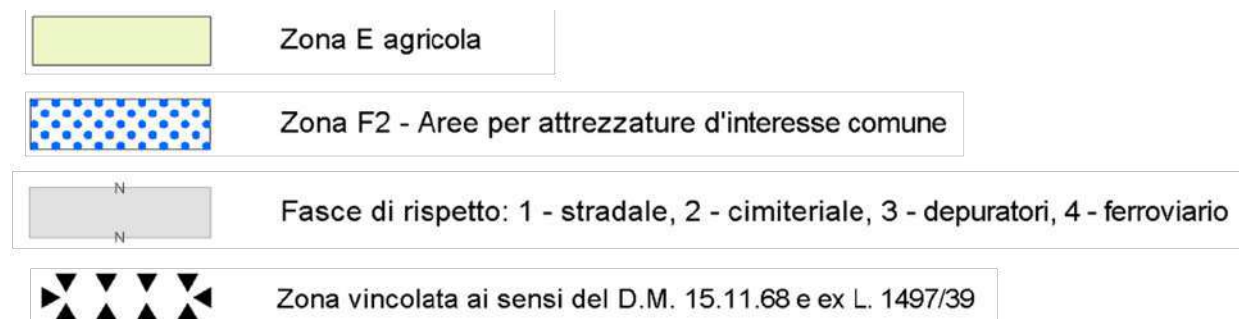
Si precisa che nel pignoramento (TRASCRITTO IN DATA 11/03/2024 N.RI 9663/7205) è inserita l'area urbana censita al Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108. L'area urbana è composta dal BCNC e l'area di sedime di tutti i fabbricati presenti nel complesso immobiliare. Alcuni fabbricati non sono oggetto di esecuzione.

D.1.4.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via con transito nel cortile esterno comune individuato al sub. 16.

D.1.5 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Gazzo Veronese in zona E – Area agricola.



COMUNE DI GAZZO VERONESE - PI
Elaborato 1.1 - Carta della zonizzazione

D.1.6 Situazione catastale dell'immobile

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

CRITICITÀ: BASSA

1.a - Abitazione sub. 4

A livello catastale state rinvenute lievi difformità consistenti nel mancato tamponamento della parte di collegamento con il sub.5, adiacente, rappresentato nella medesima planimetria.

Costi previsti per la regolarizzazione: 500,00 €

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.

D.1.7 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti non è stato verificabile. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

Non sono state rivenute pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto di perizia presso gli archivi comunali.

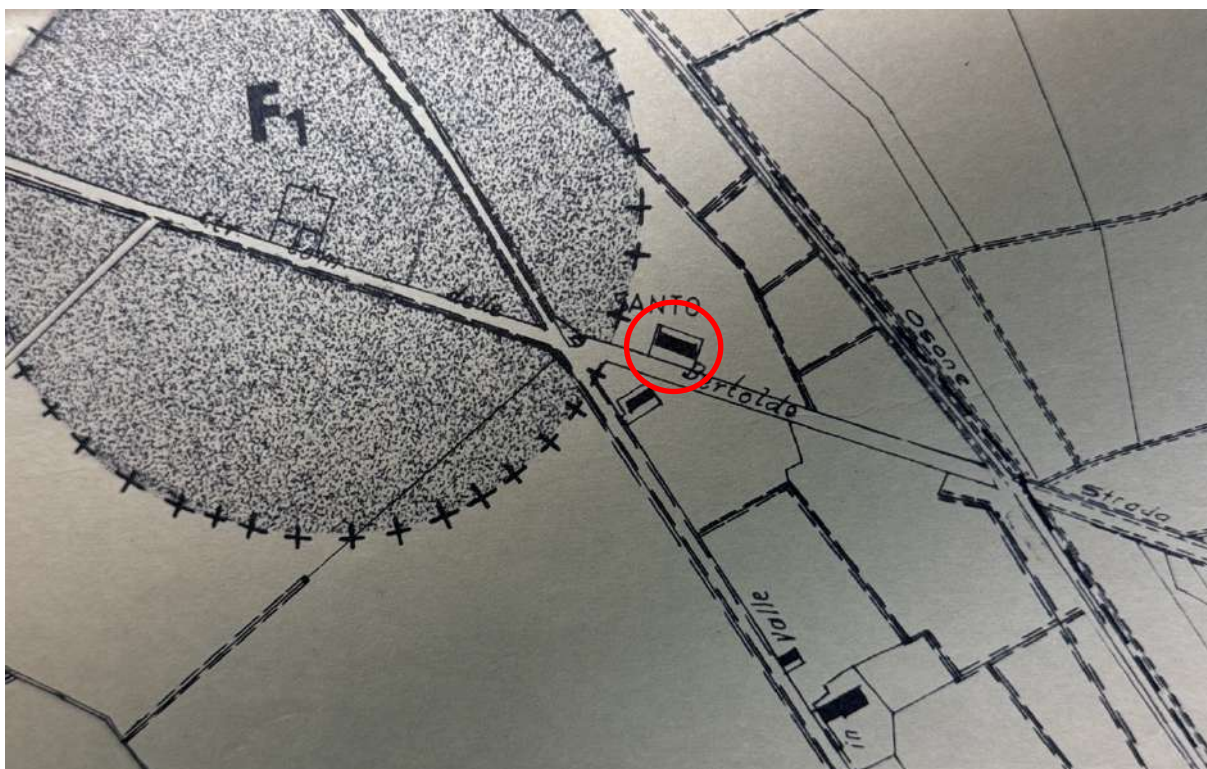
Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

L'edificio non risulta rappresentato 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 dove si trova il bene residenziale oggetto del Lotto 1 è rappresentata nel Programma di Fabbricazione del 1970, il più vecchio piano urbanistico presente presso il Comune di Gazzo Veronese.



D.1.8 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.8.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dal Sig. 

 e dalla sua famiglia.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).

D.1.8.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Nessuna.

D.1.9 Vincoli ed oneri giuridici

D.1.9.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria ISCR. 11.08.2011 nn. 32385/6672 Ipoteca volontaria a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del 10.08.2011 n. 11933 rep. Not. Giovanna Iorini di Isola della Scala. Somma iscritta € 1.080.000,00 Capitale €

Immobili gravati da i proprietà esclusiva della signora Costantini
razie a: Comune Gazzo Veronese, Foglio 23 C.T. mappali nn. 233, 234, 198, 203, 232, 235, 136, 153, 237, 239, 269. Immobili gravati da iscrizione di proprietà dei signori e Costantini Graziella per 1/2 ciascuno: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 4.

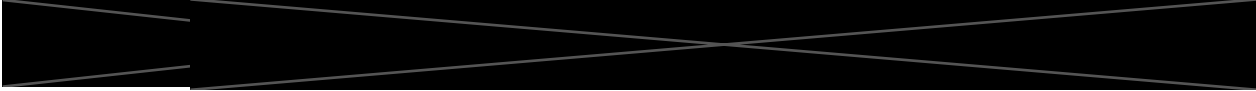
Ipoteca volontaria ISCR. 29.03.2013 nn. 11437/1296 Ipoteca volontaria a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto dell'01.03.2013 n. 12716 rep. Not. Giovanna Iorini. Somma iscritta € 300.000,00. Capitale € 200.000,00. Durata: anni 20. L'iscrizione è a carico, fra l'altro, dei signori

Immobili gravati da iscrizione di proprietà esclusiva della signora Costantini Graziella: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.T. mappali nn. 233, 234, 198, 203, 232, 235, 136, 153, 237, 239, 269. Immobili gravati da iscrizione di proprietà dei signori per 1/2 ciascuno: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 4.






Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 9663/7205 del 11/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/02/2024 Numero di repertorio 1112/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA Sede PARMA Codice fiscale 02113530345, contr

Nato il 10/03/1976 a NOGARA (VR) Codice fiscale
Nata il 01/03/1951 a NOGARA (VR)



Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 975/657 DEL 14/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/12/2024 Numero di repertorio 9998/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di GAIA SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 10365730968, contro

 Nato il 10/03/1976 a NOGARA (VR) 
 Nata il 01/03/1951 a NOGARA (VR) Codice fiscale  e  Nato il 02/10/1947 a LEGNAGO (VR)

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

D.1.9.2 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

Nessuno.

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

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/08/2024 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).

D.1.9.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.1.9.4 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.1.10 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

D.1.11 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta eseguita è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 03.12.1993 n. 36378 rep. Not. Domenico Fauci di Verona, trascritto il 28.12.1993 ai nn. 34035/23680.

D.1.12 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.13 Separazione in natura e progetto divisionale

Il Lotto 1 è costituito da quota di 1/1 di abitazione sita nel Comune di Gazzo Veronese (VR).

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

D.1.14 Valutazione del lotto

D.1.14.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
1.a	Abitazione	136

1.a – Abitazione sub. 4

Consistenza commerciale complessiva di circa 136 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Piano terra	68,20	1	68,20
Piano primo	68,20	1	68,20
Totale	136,40		136,40
<u>Totale arrotondato</u>	<u>136,00</u>		<u>136,00</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 (m²)
Piano terra		
Ingresso	H 2,67	22,95
Sala	H 2,67	18,83
Disimpegno	H 2,67	14,88
Piano primo		

Camera 1	H 2,54	15,72
Camera 2	H 2,54	20,04
Bagno	H 2,54	8,84
Vano scala/disimpegno	H 2,54	13,75

D.1.14.1 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.

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 Gazzo Veronese. 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 due 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.

D.1.14.2 Stima

Comparabili compravendite

Comparabile A – Abitazione con pertinenze sita in Piazza San Pietro in Valle n. 18, Comune di Gazzo Veronese (VR)

COMPARABLE		A			
Comune	Gazzo Veronese (VR)		Indirizzo	Piazza San Pietro in Valle n. 18	
					
Porzione di fabbricato costituita da una abitazione ai piani terra e primo con rustico e corte annessa di pertinenza esclusiva, una autorimessa e un deposito in distinti corpi di fabbrica separati e un'area, poco discosta, della superficie catastale di 390 mq.					
Pratiche edilizie	Ante 1967				
	Concessione edilizia n. 75/79 del 15 ottobre 1979 prot. 2242				
	Certificato di agibilità P.E. n. 75/79 rilasciato il 31 luglio 1980				
	S.C.I.A. n. 20/2018 dell'11 settembre 2018 prot. 8080				
	S.C.I.A. per variante n. 23/2019 del 28 ottobre 2019 prot. 10056				
	Domanda di condono edilizio il 24 marzo 1986 prot. 2412 (pratica n. 478)				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		250 mq		
	Superficie commerciale cantina		50 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		36 mq		
Dati Catastali	Catasto dei Fabbricati: foglio 33, mappali: n. 48 sub. 9, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 10, RC euro 346,03 n. 286, p. T, cat. C/6, cl. 3, mq 36, RC euro 70,65 n. 291, p. T-1, cat. C/2, cl. 2, mq 50, RC euro 30,99, Catasto Terreni: foglio 33, particella: n. 299, are 03.90, semin irrig. cl. 1, r.d. euro 5,63, r.a. euro 2,82				
Informazioni atto	Atto del notaio Pierluigi Di Maria del 28/03/2024, repertorio n. 27186, raccolta n. 11831				
Superficie commerciale (mq)	280,5	Compravendita (€)	75.000,00 €	Parametro €/mq	267,38 €

Comparabile B – Abitazione con pertinenze sita in Piazza San Pietro in Valle n. 16-17, Comune di Gazzo Veronese (VR)

COMPARABILE		B			
Comune	Gazzo Veronese (VR)		Indirizzo	Piazza San Pietro in Valle numeri 16 e 17	
					
Porzione di fabbricato costituita da una abitazione ai piani terra e primo, con deposito in corpo di fabbrica separato e due aree, poco discoste					
Pratiche edilizie	Ante 1967				
	Concessione edilizia n. 76/98 del 5 ottobre 1998 prot. 5968				
	D.I.A. prot. 1482 del 24 febbraio 2000, con relativo certificato di abitabilità P.E. n. 076/98 del 29 dicembre 2000 prot. 7034				
	D.I.A. prot. 3284 del 26 marzo 2008.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				145 mq
	Superficie commerciale deposito				42 mq
Dati Catastali	Catasto dei Fabbricati: foglio 33, mappali: n. 48 sub. 18, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, RC euro 190,31 n. 473, p. T-1, cat. C/2, cl. 1, mq 42, RC euro 21,69, Catasto Terreni: foglio 33, particelle: n. 494, are 00.57, semin irrig. cl. 1, r.d. euro 0,82, r.a. euro 0,41 n. 76, are 02.00, semin irrig. cl. 1, r.d. euro 2,89, r.a. euro 1,45 n. 435, are 01.90, semin irrig. cl. 1, r.d. euro 2,74, r.a. euro 1,37				
Informazioni atto	Atto del notaio Pierluigi Di Maria del 29/11/2023, repertorio n. 26898, raccolta n. 11618				
Superficie commerciale (mq)	155,5	Compravendita (€)	50.000,00 €	Parametro €/mq	321,54 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. F.1.7).

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 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

- 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.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare 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 delle

parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare 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 dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		Subject
	Unità A	Unità B	
	Comune di Gazzo Veronese (VR), Piazza San Pietro in Valle n. 18	Comune di Gazzo Veronese (VR), piazza San Pietro in Valle n. 16-17	
	data atto: 28/03/2024	data atto: 29/11/2023	data valutazione: Settembre 2024
	anno costruz./agibilità: ante 1967-1980	anno costruz./agibilità: ante 1967-2000	anno costruz./agibilità: ante 1967
Prezzo di mercato PRZ(€)	75.000,00	50.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	262,5	155,5	136
Autorimessa AUT (mq)	36	0	0
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	2	2	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	1	2	3
Superficie commerciale SUP (mq)	280,5	155,5	136

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:

$$P1 = PRZ * Sigma / SUP$$

$$pA(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 280,50 = 267,38 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 155,50 = 321,54 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 321,54 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 267,38 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$[i(AUT)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 267,38 * 0,50 = 133,69 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 267,38 * 0,50 = 133,69 \text{ €/mq}$$

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 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 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 5.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ 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 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 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 20.000

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 10.000

Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Unità A	Unità B
Prezzo medio dei contratti	267,38	321,54
Superficie principale S1 (mq)	267,38	267,38
Autorimessa AUT (mq)	133,69	133,69
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	10.000,00	10.000,00

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
PRZ (€)	75.000,00	50.000,00
S1 (mq)	-33.823,53	-5.213,90
AUT (mq)	-4.812,83	0,00
STF (n)	5.000,00	5.000,00
STM (n)	20.000,00	10.000,00
Prezzo corretto (€)	61.363,64	59.786,10

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

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(61.363,64 - 59.786,10) * 100] / 59.786,10 = 2,64 \% < 10\%.$$

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

Tale valore è uguale a $(61.363,64 + 59.786,10) / 2 = 60.574,87$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 61.000,00 €, pari a circa 448,52 €/mq.

D.1.14.3 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Abitazione	136	445,40	61.000,00	61.000,00
Totale 1.a				61.000,00	61.000,00

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

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **500 Euro**.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **9.150,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 67,27 €/mq) - 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.1.14.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 51.350,00**.

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, 18/02/2025

Il C.T.U.
Francesca Piantavigna
Architetto



D.2 LOTTO 2 – FABBRICATI E TERRENI AGRICOLI SITI IN GAZZO VERONESE (VR)

D.2.1 Proprietà

Per quanto riguarda i beni 2.b e 2.g

Da oltre il ventennio, la signora Murari Maria Teresa, nata a Legnago (VR) il 19.02.1928, figurava proprietaria dei seguenti immobili:

immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 15 C.T. coi mappali nn. 108 sub. 1 e 108, quest'ultimo classificato come ente urbano avente superficie pari ad are 82.88;

immobile sito in Comune di Gazzo Veronese, distinto al Foglio 15 C.T. col mappale n. 326 di ha. 1.52.78.

Trattasi di immobili alla stessa pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

per la quota di 1/3 di proprietà giusta successione legittima in morte del padre [REDACTED], nato a Legnago il 03.12.1926, deceduto il 02.12.1994. Si segnala che sia nella denuncia di successione registrata a Legnago il 02.10.1995 al n. 77 vol. 477, trascritta il 27.11.1995 ai nn. 33419/24830, che nella denuncia di successione registrata a Legnago l'11.06.1997 al n. 8 vol. 493, trascritta il 10.11.1997 ai nn. 33897/24012, figura il mappale n. 108 sub. 1 del Foglio 15 C.T. mentre non figura il mappale n. 108. In entrambe le denunce di successione figura il mappale n. 326 del Foglio 15 C.T. di ha. 1.52.78.;

in proprietà esclusiva in forza di atto di divisione del 17.12.1996 n. 48280 rep. Not. Lucio Lombardi, trascritto il 07.01.1997 ai nn. 601/527. Col suddetto atto venivano assegnati in proprietà esclusiva alla signora Murari Maria Teresa, fra l'altro, gli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 15 C.T. coi mappali nn. 326 di ha. 1.52.78., 108 sub. 1 e 108, quest'ultimo classificato come ente urbano avente superficie pari ad are 82.88.

Con atto di compravendita dell'01.12.2010 n. 17299 rep. Not. Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto il 06.12.2010 ai nn. 47585/29354, la signora Murari Maria Teresa vendeva al signor [REDACTED], nato a [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, il mappale n. 326 del Foglio 15 C.T. del Comune di Gazzo Veronese (San Pietro in Valle, Via Rossini, terreno, ha.

1.52.78.) ed il mappale n. 108 sub. 12 del Foglio 15 C.F. dello stesso Comune (Via Gioachino Rossini, P.T., cat. D/10), essendo compresa nella compravendita la quota di 1/2 del mappale n. 108 sub. 16 del Foglio 15 C.F. che identificava un ente comune.

Da oltre un ventennio il diritto del bene comune non censibile BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 16 – ENTE COMUNE, segue il bene per la quota proporzionale, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13.

Per quanto riguarda i beni 2.a e da 2.c a 2.p

Da oltre il ventennio, il signor [REDACTED] figurava proprietario degli immobili nell'originaria consistenza ed identificazione, come di seguito descritti, in virtù dei seguenti titoli:

a) per quanto riguarda i mappali nn. 82 di are 7.45. e 92 di ha. 3.38.60. del Foglio 23 C.T. (che hanno originato, a seguito delle variazioni esposte in epigrafe, i mappali nn. 322, 323, 324, 319 e 293), atto di compravendita del 15.06.1988 n. 25408 rep. Not. Domenico Fauci di Nogara, trascritto l'08.07.1988 ai nn. 19377/13913;

b) per quanto riguarda i mappali nn. 137 di ha. 1.20.23. 154 di are 6.40, 199 di are 6.90, 215 di are 61.47, 216 di are 5.53 e 204 di ha. 1.07.39 del Foglio 23 C.T. (che hanno originato, a seguito delle variazioni esposte in epigrafe, i mappali nn. 295, 296, 297, 315, 252, 265, 267, 313, 317 e 316) per la quota di 1/6 di proprietà giusta successione legittima in morte del padre [REDACTED], nato a Legnago il 03.12.1926, deceduto il 02.12.1994. Nella denuncia di successione registrata a Legnago l'11.06.1997 al n. 8 vol. 493, trascritta il 10.11.1997 ai nn. 33897/24012, figuravano tutti i mappali suddetti mentre nella precedente denuncia di successione registrata a Legnago il 02.10.1995 al n. 77 vol. 477, trascritta il 27.11.1995 ai nn. 33419/24830, alcuni immobili erano stati omessi; in proprietà esclusiva in forza di atto di divisione del 17.12.1996 n. 48280 rep. Not. Lucio Lombardi, trascritto il 07.01.1997 ai nn. 601/527. Col suddetto atto venivano

assegnati in proprietà esclusiva al signor [REDACTED] gli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 137 di ha. 1.20.23, 154 di are 6.40, 216 di are 5.53, 240 di are 21.32 (derivante dal mappale n. 204), 238 di are 32.89 (derivante dal mappale n. 215) e 236 di are 3.60 (derivante dal mappale n. 199).

Con atto del 28.03.2012 n. 18282 rep. Not. Di Maria, trascritto il 06.04.2012 ai nn. 12334/8799, il signor [REDACTED] donava al signor [REDACTED] che accettava, gli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 82 (terreno are 7.45), 92 (terreno, ha. 3.38.60.), 154 (terreno, are 6.40), 236 (terreno, are 3.60), 238 (terreno, are 32.89), 252 (terreno, are 6.85 già mappale n. 137), 263 (terreno, are 93.38, già mappale n. 253, già mappale n. 137), 265 (terreno, are 1.60 già mappale n. 255, già mappale n. 216) e 267 (terreno, are 8.81, già mappale n. 257, già mappale n. 240). Con atto autenticato in data 08.07.2016 n. 25200 rep. Not. Lorenzo Salvatore di Verona, trascritto il 14.07.2016 ai nn. 27494/17971, il signor [REDACTED] concedeva il diritto di superficie alla società AA. ENERGIA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona, fra l'altro, su porzioni dei mappali nn. 296, 154, 292, 294 e 296 del Foglio 23 C.T. e 296 del Foglio 23 C.F. del Comune di Gazzo Veronese. In data 06.11.2019 ai nn. 44514/30284 veniva trascritto l'atto autenticato in data 30.10.2019 n. 161447 rep. Not. Sergio Macchi di Legnago con cui venivano identificati catastalmente gli immobili concessi in diritto di superficie alla suddetta società AA. ENERGIA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA: gli unici immobili concessi in diritto di superficie, oggetto della presente relazione, sono gli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 316 (ca. 26), 323 (ca. 75) e 324 (ca. 21), immobili che, peraltro, non erano compresi nella precedente nota di trascrizione del 14.07.2016 nn. 27494/17971, neanche con gli identificativi catastali precedenti.

D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Gazzo Veronese (All. E.2 - E.3).

Da documentazione reperita la ditta eseguita al momento della notifica

dell'atto di pignoramento risultava coniugata.

Da documentazione reperita la ditta esecutata al momento dell'acquisto del diritto risultava coniugata.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



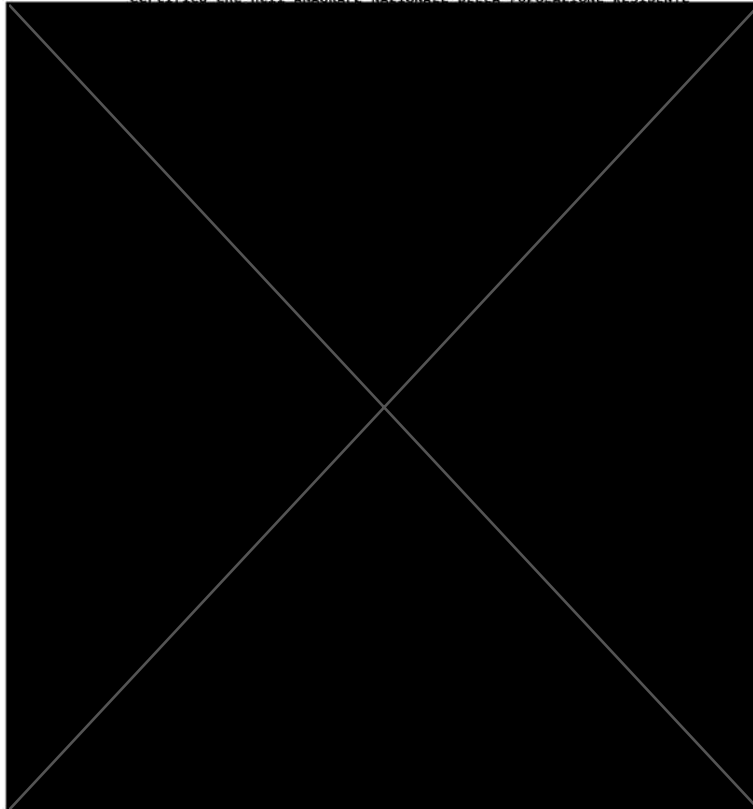
COMUNE DI GAZZO VERONESE

Certificato contestuale di Residenza, 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 GAZZO VERONESE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI GAZZO VERONESE
ALESSANDRA VISENTIN

1 / 2



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

14 Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



COMUNE DI GAZZO VERONESE

37060
c.f. 8200277 0236

con sede a RONCANOVA

☎: 0442 579000 - ☎: 0442 579036

✉: servizidemografici@comune.gazzo.vr.it

✉: segreteria@pec.comune.gazzo.vr.it - www.comune.gazzo.vr.it

PROVINCIA DI VERONA

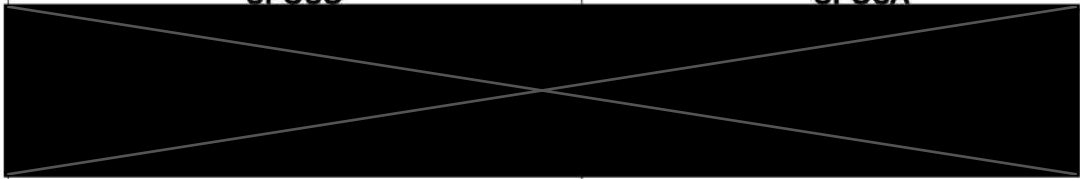
Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2006 Numero 2 Parte II Serie A Ufficio 1
certifica che

il ventuno maggio duemilasei
alle ore 11 e minuti 30
nel Comune di GAZZO VERONESE (VR)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
	

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

GAZZO VERONESE (VR), 25-07-2024

Ora 11:21

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

ALESSANDRA VISENTIN



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 piena proprietà di:

2.a: Deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 296, sub. 1**, categoria D/10, rendita Euro 6.181,76.

2.b: Deposito al piano terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 12**, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00.

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

2.c: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 297**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.748 mq, reddito dominicale euro 82,99, reddito agrario euro 41,56.

2.d: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 315**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 334 mq, reddito dominicale euro 4,82, reddito agrario euro 2,41.

2.e: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 322**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 649 mq, reddito dominicale euro 9,37, reddito agrario euro 4,69.

2.f: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 252**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 685 mq, reddito dominicale euro 9,89, reddito agrario euro 4,95.

2.g: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 265**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,16.

2.h: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 267**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 881 mq, reddito dominicale euro 12,72, reddito agrario euro 6,37.

2.i: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 313**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 466 mq, reddito

dominicale euro 6,73, reddito agrario euro 3,37.

2.l: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 317**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.323 mq, reddito dominicale euro 33,54, reddito agrario euro 16,80.

2.m: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 319**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 28.333 mq, reddito dominicale euro 409,06, reddito agrario euro 204,86.

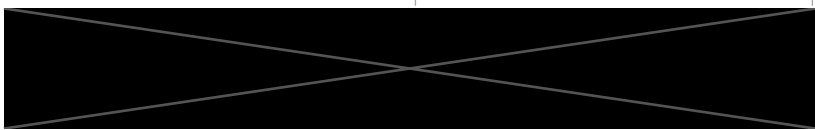
2.n: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 316**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,19.

2.o: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 323**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 75 mq, reddito dominicale euro 1,08, reddito agrario euro 0,54.

2.p: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 324**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21 mq, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,15.

2.q: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 326, porz AA**, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 14.463 mq, reddito dominicale euro 186,51, reddito agrario euro 85,90; **porz AB**, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 815 mq, reddito dominicale euro 9,67, reddito agrario euro 5,89.

Intestati a:

1		Proprietà 1/1 in regime di 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.

Discrepanze nota di trascrizione pignoramento:

Unità negoziale n. 1- Immobile n. 1 - nella "natura" del bene è indicato

erroneamente **A10**. La corretta identificazione del bene è sotto riportata.

2.a: Deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 296, sub. 1**, categoria D/10, rendita Euro 6.181,76.

Unità negoziale n. 1- Immobile n. 11 - nella "superficie utile" del bene è indicato erroneamente **28383**. La corretta identificazione del bene secondo visura catastale è sotto riportata.

23, particella 319, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 28.333 mq, reddito dominicale euro 409,06, reddito agrario euro 204,86.

Ricostruzione delle variazioni catastali

2.a Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/2012

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, categoria D/10, rendita Euro 6.558,00.

COSTITUZIONE del 22/05/2012 Pratica n. VR0150128 in atti dal 22/05/2012 COSTITUZIONE (n. 2405.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/2013

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, categoria D/10, rendita Euro 6.558,00.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2013 Pratica n. VR0014490 in atti dal 21/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4346.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2013

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, categoria D/10, rendita Euro 6.558,00.

Annotazioni: di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. 170607 del 05/06/2012 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE del 07/03/2013 Pratica n. VR0065880 in atti dal 07/03/2013 VRU INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 26934.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/03/2013

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, categoria D/10, rendita Euro 6.558,00.

Annotazioni: di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. 170607 del 05/06/2012 -classamento e rendita validati

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2013 Pratica n. VR0067844 in atti dal 07/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28083.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, sub. 1, categoria D/10, rendita Euro 6.181,76.

FRAZIONAMENTO del 02/08/2019 Pratica n. VR0104459 in atti dal 05/08/2019 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 34373.1/2019)

Unità immobiliare dal 18/06/2020

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, sub. 1, categoria D/10, rendita Euro 6.181,76.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2020 Pratica n. VR0091259 in atti dal 18/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53835.1/2020)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D957 - Foglio 23 - Particella 296

2.b Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 12, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00.

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/06/2009 Pratica n. VR0225701 in atti dal 24/06/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2816.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2010

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 12, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2010 Pratica n. VR0099756 in atti dal

23/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11610.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2014

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 12, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00.

VARIAZIONE del 30/10/2014 Pratica n. VR0383789 in atti dal 30/10/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 256842.1/2014)

Unità immobiliare dal 04/11/2014

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 12, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2014 Pratica n. VR0390272 in atti dal 04/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 262200.1/2014)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D957 - Foglio 15 - Particella 108

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

tale risultante in forza di denuncia per unità afferenti edificate su aree di corte registrata in data 24 giugno 2009 al n. 2816.1/2009 (protocollo n.VR0225701) ; con precisazione che il relativo ente urbano, censito con il mappale 108, di Ha.0.82.88, del Foglio 15 di Catasto Terreni, risulta in forza di variazione d'ufficio registrata in data 4 novembre 1991 al n. 3250.2/1991 in variazione:

- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 108, di Ha.0.07.06, del medesimo Foglio 15 di Catasto Terreni;
- del terreno precedentemente censito con il mappale 327, di Ha.0.75.82, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 4 novembre 1991 al n. 3250.1/1991 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 193, di Ha.2.28.60, del medesimo Foglio 15 di Catasto Terreni.

2.c Terreno foglio 23, particella 297

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 137, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 17.360 mq, reddito dominicale L. 485.299, reddito agrario L. 243.030.

Impianto meccanografico del 17/04/1987.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/04/2000

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 253, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 11.338 mq, reddito dominicale Euro 163,69 L. 316.954, reddito agrario Euro 81,98 L. 158.732.

FRAZIONAMENTO del 17/04/2000 Pratica n. 40103 in atti dal 17/04/2000 (n. 2292.1/2000)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:137 ; Foglio:23 Particella:216 ; Foglio:23 Particella:240 ; Foglio:23 Particella:241 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:252 ; Foglio:23 Particella:254 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:256 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:258 ; Foglio:23 Particella:259 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2003

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 263, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 9.338 mq, reddito dominicale Euro 134,82, reddito agrario Euro 67,52.

FRAZIONAMENTO del 08/07/2003 Pratica n. 195778 in atti dal 08/07/2003 (n. 11296.1/2003)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:259 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:264 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:266 ; Foglio:23 Particella:267 ; Foglio:23 Particella:268 ; Foglio:23 Particella:269 ; Foglio:23 Particella:270 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 263, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 9.338 mq, reddito dominicale Euro 307,57, reddito agrario Euro 166,38.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107559 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17771.1/2007)

Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 263, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 9.338 mq, reddito dominicale Euro 134,82, reddito agrario Euro 67,52.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181093 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1734.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:267

Unità immobiliare dal 14/05/2012

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 297, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.748 mq, reddito dominicale euro 82,99, reddito agrario euro 41,56.

Tipo Mappale del 14/05/2012 Pratica n. VR0140382 in atti dal 14/05/2012 presentato il 11/05/2012 (n. 140382.1/2012)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:92; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:292; Foglio:23 Particella:293 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:295 ; Foglio:23 Particella:296 ; Foglio:23 Particella:298

2.d Terreno foglio 23, particella 315

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1.134 mq, reddito dominicale L. 31.701, reddito agrario L. 15.876.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 236, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 360 mq, reddito dominicale Euro 5,20 L. 10.064, reddito agrario Euro 2,60 L. 5.040.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.3/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:199 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:237 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 236, porz AA, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale Euro 9,88, reddito agrario Euro 5,35; porz AB, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale Euro 0,87, reddito agrario Euro 0,43.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107554 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17767.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 236, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 360 mq, reddito dominicale euro 5,20, reddito agrario euro 2,60.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181093 in atti dal 20/05/2009
VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1734.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:267 ;

Unità immobiliare dal 26/07/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 315, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 334 mq, reddito dominicale euro 4,82, reddito agrario euro 2,41.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019
presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82 ; Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:313 ; Foglio:23 Particella:314 ; Foglio:23 Particella:316 ; Foglio:23 Particella:317 ; Foglio:23 Particella:318 ; Foglio:23 Particella:319 ; Foglio:23 Particella:320 ; Foglio:23 Particella:321 ; Foglio:23 Particella:322 ; Foglio:23 Particella:323 ; Foglio:23 Particella:324.

2.e Terreno foglio 23, particella 322

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 82, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 745 mq, reddito dominicale euro 10,76 L. 20.826, reddito agrario euro 5,39 L. 10.430.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Unità immobiliare dal 26/07/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 322, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 649 mq, reddito dominicale euro 9,37, reddito agrario euro 4,69.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82 ; Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:313 ; Foglio:23 Particella:314 ; Foglio:23 Particella:315 ; Foglio:23 Particella:316 ; Foglio:23 Particella:317 ; Foglio:23 Particella:318 ; Foglio:23 Particella:319 ; Foglio:23 Particella:320 ; Foglio:23 Particella:321 ; Foglio:23 Particella:323 ; Foglio:23 Particella:324.

2.f Terreno foglio 23, particella 252

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 137, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 17.360 mq, reddito dominicale L. 485.299, reddito agrario L. 243.040.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Unità immobiliare dal 17/04/2000

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 252, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 685 mq, reddito dominicale euro 9,89 L. 19.149, reddito agrario euro 4,95 L. 9.590.

FRAZIONAMENTO del 17/04/2000 Pratica n. 40103 in atti dal 17/04/2000 (n. 2292.1/2000)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:137 ; Foglio:23 Particella:216 ; Foglio:23 Particella:240 ; Foglio:23 Particella:241 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:254 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:256 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:258 ; Foglio:23 Particella:259.

2.g Terreno foglio 23, particella 265

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 137, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 17.360 mq, reddito dominicale L. 485.299, reddito agrario L. 243.040.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/04/2000

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 255, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 410 mq, reddito dominicale euro 5,92 L. 11.462, reddito agrario euro 2,96 L. 5.740.

FRAZIONAMENTO del 17/04/2000 Pratica n. 40103 in atti dal 17/04/2000 (n. 2292.1/2000)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:137 ; Foglio:23 Particella:216 ; Foglio:23 Particella:240 ; Foglio:23 Particella:241 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:252 ; Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:254 ; Foglio:23 Particella:256 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:258 ; Foglio:23 Particella:259

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2003

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 265, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,16.

FRAZIONAMENTO del 08/07/2003 Pratica n. 195778 in atti dal 08/07/2003 (n.

11296.1/2003)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:259 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:264 ; Foglio:23 Particella:266 ; Foglio:23 Particella:267 ; Foglio:23 Particella:268 ; Foglio:23 Particella:269 ; Foglio:23 Particella:270

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 265, porz AA, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 100 mq, reddito dominicale Euro 3,29, reddito agrario Euro 1,78; porz AB, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale Euro 0,87, reddito agrario Euro 0,43.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107560 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17772.1/2007)

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 265, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,16.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181093 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1734.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:267.

2.h Terreno foglio 23, particella 267

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 27.944 mq, reddito dominicale L. 781.175, reddito agrario L. 391.216.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21.797 mq, reddito dominicale L. 609.335, reddito agrario L. 305.158.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:215

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 204, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 16.241 mq, reddito dominicale L. 454.017, reddito agrario L. 227.374.

FRAZIONAMENTO del 06/04/1981 in atti dal 12/08/1996 G. TOSO (n. 903.1/1981)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:136

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/07/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 204, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 10.739 mq, reddito dominicale L. 300.209, reddito agrario L. 150.346.

FRAZIONAMENTO del 16/07/1982 in atti dal 12/08/1996 G. TOSO (n. 2656.1/1982)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:220

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/08/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 204, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 10.739 mq, reddito dominicale L. 300.209, reddito agrario L. 150.346.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/1996 in atti dal 12/08/1996 SEGN. ERR.1302/96 (n. 10.1/1996)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:203 ; Foglio:23 Particella:214 ; Foglio:23 Particella:218

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 204, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.132 mq, reddito dominicale L. 59.600, reddito agrario L. 29.848.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.5/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:204 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:241

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/04/2000

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 257, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1.581 mq, reddito dominicale euro 22,83 L. 44.197, reddito agrario euro 11,43 L. 22.134.

FRAZIONAMENTO del 17/04/2000 Pratica n. 40103 in atti dal 17/04/2000 (n. 2292.1/2000)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:137 ; Foglio:23 Particella:216 ; Foglio:23 Particella:240 ; Foglio:23 Particella:241 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:252 ; Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:254 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:256 ; Foglio:23 Particella:258 ; Foglio:23 Particella:259

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2003

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 267, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 881 mq, reddito dominicale euro 12,72, reddito agrario euro 6,37.

FRAZIONAMENTO del 08/07/2003 Pratica n. 195778 in atti dal 08/07/2003 (n. 11296.1/2003)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:259 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:264 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:266 ; Foglio:23 Particella:268 ; Foglio:23 Particella:269 ; Foglio:23 Particella:270

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 267, porz AA, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 800 mq, reddito dominicale Euro 26,35, reddito agrario Euro 14,25; porz AB, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 81 mq, reddito dominicale Euro 1,17, reddito agrario Euro 0,59.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107561 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17773.1/2007)

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 267, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 881 mq, reddito dominicale euro 12,72, reddito agrario euro 6,37.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181093 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1734.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:265.

2.i Terreno foglio 23, particella 313

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 154, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale euro 9,24 L. 17.891, reddito agrario euro 4,63 L. 8.960.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 154, porz AA, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 500 mq, reddito dominicale Euro 16,47, reddito agrario Euro 8,91; porz AB, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 140 mq, reddito dominicale Euro 2,02, reddito agrario Euro 1,01.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107549 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17766.1/2007)

Annotazioni

di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 154, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale euro 9,24, reddito agrario euro 4,63.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181093 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1734.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:267

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 313, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 466 mq, reddito dominicale euro 6,73, reddito agrario euro 3,37.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82; Foglio:23 Particella:154; Foglio:23 Particella:236; Foglio:23 Particella:294; Foglio:23 Particella:309;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella: 314; Foglio:23 Particella:315; Foglio:23 Particella:316; Foglio:23 Particella:317; Foglio:23 Particella:318; Foglio:23 Particella:319; Foglio:23 Particella:320; Foglio:23 Particella:321; Foglio:23 Particella:322; Foglio:23 Particella:323; Foglio:23 Particella:324.

2.1 Terreno foglio 23, particella 317

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 27.944 mq, reddito dominicale L. 781.175, reddito agrario L. 391.216.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 215, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 6.147 mq, reddito dominicale L. 171.839, reddito agrario L. 86.058.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:136

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 238, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 3.289 mq, reddito dominicale euro 47,49 L. 91.944, reddito agrario euro 23,78 L. 46.046.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.4/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:215 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:239

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 238, porz AA, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 3.100 mq, reddito dominicale euro 102,10, reddito agrario euro 55,24; porz AB, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 189 mq, reddito dominicale euro 2,73, reddito agrario euro 1,37.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107556 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17769.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 238, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3.289 mq, reddito dominicale euro 47,49, reddito agrario euro 23,78.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181093 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1734.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:267

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/05/2012

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 294, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.578 mq, reddito dominicale euro 37,22, reddito agrario euro 18,64.

Tipo Mappale del 14/05/2012 Pratica n. VR0140382 in atti dal 14/05/2012 presentato il 11/05/2012 (n. 140382.1/2012)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:92 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:292 ; Foglio:23 Particella:293 ; Foglio:23 Particella:295 ; Foglio:23 Particella:296 ; Foglio:23 Particella:297 ; Foglio:23 Particella:298

Unità immobiliare dal 26/07/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 317, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.323 mq, reddito dominicale euro 33,54, reddito agrario euro 16,80.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82 ; Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:313 ; Foglio:23 Particella:314 ; Foglio:23 Particella:315 ; Foglio:23 Particella:316 ; Foglio:23 Particella:318 ; Foglio:23 Particella:319 ; Foglio:23 Particella:320 ; Foglio:23 Particella:321 ; Foglio:23 Particella:322 ; Foglio:23 Particella:323 ; Foglio:23 Particella:324.

2.m Terreno foglio 23, particella 319

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 92, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 33.860 mq, reddito dominicale euro 488,86 L. 946.556, reddito agrario euro 244,82 L. 474.040.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/05/2012

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 292, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 30.255 mq, reddito dominicale euro 436,81, reddito agrario euro 218,76.

Tipo Mappale del 14/05/2012 Pratica n. VR0140382 in atti dal 14/05/2012 presentato il 11/05/2012 (n. 140382.1/2012)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:92 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:293 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:295 ; Foglio:23 Particella:296 ; Foglio:23 Particella:297 ; Foglio:23 Particella:298

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/03/2018

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 309, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 30.172 mq, reddito dominicale euro 435,61, reddito agrario euro 218,16.

FRAZIONAMENTO del 01/03/2018 Pratica n. VR0033945 in atti dal 01/03/2018 presentato il 01/03/2018 (n. 33945.1/2018)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:292 ; Foglio:23 Particella:298 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:310 ; Foglio:23 Particella:311 ; Foglio:23 Particella:312

Unità immobiliare dal 26/07/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 319, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 28.333 mq, reddito dominicale euro 409,06, reddito agrario euro 204,86.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82 ; Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:313 ; Foglio:23 Particella:314 ; Foglio:23 Particella:315 ; Foglio:23 Particella:316 ; Foglio:23 Particella:317 ; Foglio:23 Particella:318 ; Foglio:23 Particella:320 ; Foglio:23 Particella:321 ; Foglio:23 Particella:322 ; Foglio:23 Particella:323 ; Foglio:23 Particella:324.

2.n Terreno foglio 23, particella 316

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1.134 mq, reddito dominicale L. 31.701, reddito agrario L. 15.876.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 199, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 690 mq, reddito dominicale L. 19.289, reddito agrario L. 9.660.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:153

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 236, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 360 mq, reddito dominicale euro 5,20 L. 10.064, reddito agrario euro 2,60 L. 5.040.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.3/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:199 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:237

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 236, porz AA qualità ORTO, classe U, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale euro 9,88, reddito agrario euro 5,35; porz AB qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale euro 0,87, reddito agrario euro 0,43.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107554 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17767.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 236, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 360 mq, reddito dominicale euro 5,20, reddito agrario euro 2,60.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181093 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1734.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:238 ; Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:267

Unità immobiliare dal 26/07/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 316, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,19.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82 ; Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:313 ; Foglio:23 Particella:314 ; Foglio:23 Particella:315 ; Foglio:23 Particella:317 ; Foglio:23 Particella:318 ; Foglio:23 Particella:319 ; Foglio:23

Particella:320 ; Foglio:23 Particella:321 ; Foglio:23 Particella:322 ; Foglio:23
Particella:323 ; Foglio:23 Particella:324.

2.o Terreno foglio 23, particella 323

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 82, qualità SEMIN IRRIG, classe 1,
superficie catastale 745 mq, reddito dominicale euro 10,76 L. 20.826, reddito
agrario euro 5,39 L. 10.430.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Unità immobiliare dal 26/07/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 323, qualità SEMIN IRRIG, classe
1, superficie catastale 75 mq, reddito dominicale euro 1,08, reddito agrario euro
0,54.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019
presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82 ; Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23
Particella:294 ; Foglio:23 Particella:309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:313 ; Foglio:23 Particella:314 ; Foglio:23 Particella:315 ; Foglio:23
Particella:316 ; Foglio:23 Particella:317 ; Foglio:23 Particella:318 ; Foglio:23
Particella:319 ; Foglio:23 Particella:320 ; Foglio:23 Particella:321 ; Foglio:23
Particella:322 ; Foglio:23 Particella:324.

2.p Terreno foglio 23, particella 324

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 82, qualità SEMIN IRRIG, classe 1,
superficie catastale 745 mq, reddito dominicale euro 10,76 L. 20.826, reddito
agrario euro 5,39 L. 10.430.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Unità immobiliare dal 26/07/2019

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 324, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21 mq, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,15.

FRAZIONAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. VR0100347 in atti dal 26/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 100347.1/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:82 ; Foglio:23 Particella:154 ; Foglio:23 Particella:236 ; Foglio:23 Particella:294 ; Foglio:23 Particella:309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:313 ; Foglio:23 Particella:314 ; Foglio:23 Particella:315 ; Foglio:23 Particella:316 ; Foglio:23 Particella:317 ; Foglio:23 Particella:318 ; Foglio:23 Particella:319 ; Foglio:23 Particella:320 ; Foglio:23 Particella:321 ; Foglio:23 Particella:322 ; Foglio:23 Particella:323.

2.q Terreno foglio 15, particella 326, porz AA, porz AB

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 193, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 22.860 mq, reddito dominicale L. 570.814, reddito agrario L. 262.890.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/1991

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 326, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 15.278 mq, reddito dominicale L. 381.492 euro 197,02, reddito agrario L. 175.697 euro 90,74.

FRAZIONAMENTO del 04/11/1991 in atti dal 09/11/1991 (n. 3250.1/1991)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:15 Particella:193;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:15 Particella:327

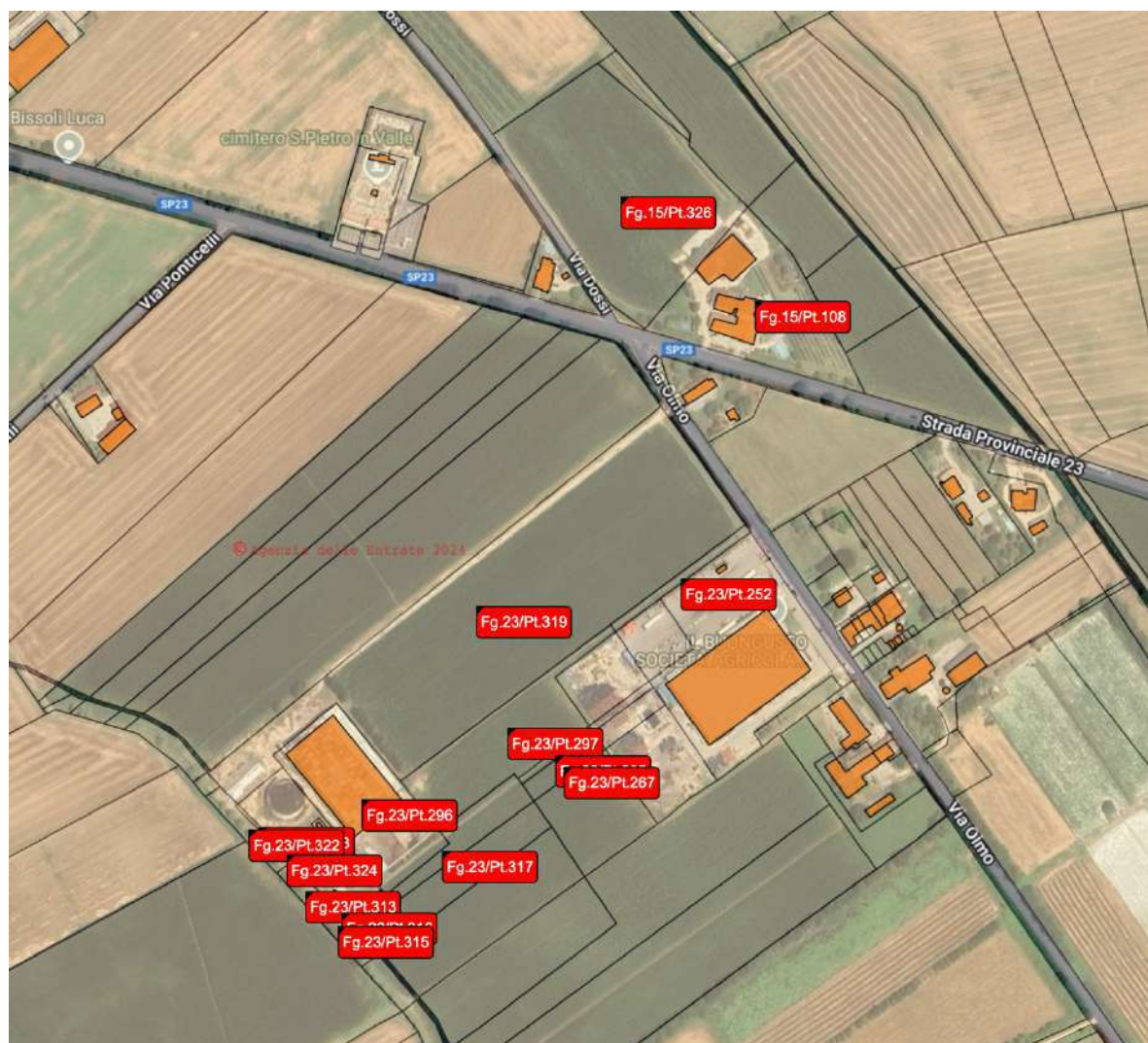
Unità immobiliare dal 14/12/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 326, porz AA, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 14.463 mq, reddito dominicale euro 186,51, reddito agrario euro 85,90; porz AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 815 mq, reddito dominicale euro 9,67, reddito agrario euro 5,89.

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. VR0563016 in atti dal 14/12/2007
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 75410.1/2007).

Localizzazione

I terreni sono localizzati in Comune di Gazzo Veronese (VR), accesso pedonale e carraio ai beni avviene per una parte di beni da via Olmo, strada pubblica, e per un'altra parte da Strada Provinciale 23, strada pubblica.



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:

2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

Mappali 319, 297, 317, 325.

2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

Mappali 227, 326, 371, 372, 373, 374, Strada provinciale 23.

2.c - Terreno foglio 23, particella 297

Mappali 319, 252, 221, 264, 266, 265, 317, 296.

2.d - Terreno foglio 23, particella 315

Mappali 313, 325, 316, 317, 239, 237, 81.

2.e - Terreno foglio 23, particella 322

Mappali 71, 319, 325, 323, 324, 313, 81, 70.

2.f - Terreno foglio 23, particella 252

Mappali 319, via Olmo, mappale 250, 221, 264, 297.

2.g - Terreno foglio 23, particella 265

Mappali 297, 264, 266, 268, 267, 317.

2.h - Terreno foglio 23, particella 267

Mappali 265, 266, 268, 270, 269, 239, 317.

2.i - Terreno foglio 23, particella 313

Mappali 322, 324, 325, 316, 315, 81.

2.l - Terreno foglio 23, particella 317

Mappali 325, 296, 297, 265, 267, 269, 239, 237, 315.

2.m - Terreno foglio 23, particella 319

Mappali 212, via Olmo, mappali 252, 297, 296, 325, 71, 210.

2.n - Terreno foglio 23, particella 316

Mappali 325, 317, 315, 313.

2.o - Terreno foglio 23, particella 323

Mappali 252, 325, 324, 322.

2.p - Terreno foglio 23, particella 324

Mappali 323, 325, 313, 322.

2.q - Terreno foglio 15, particella 326

Mappali 200, 192, 371, 372, 108, 227, via Dossi.

D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

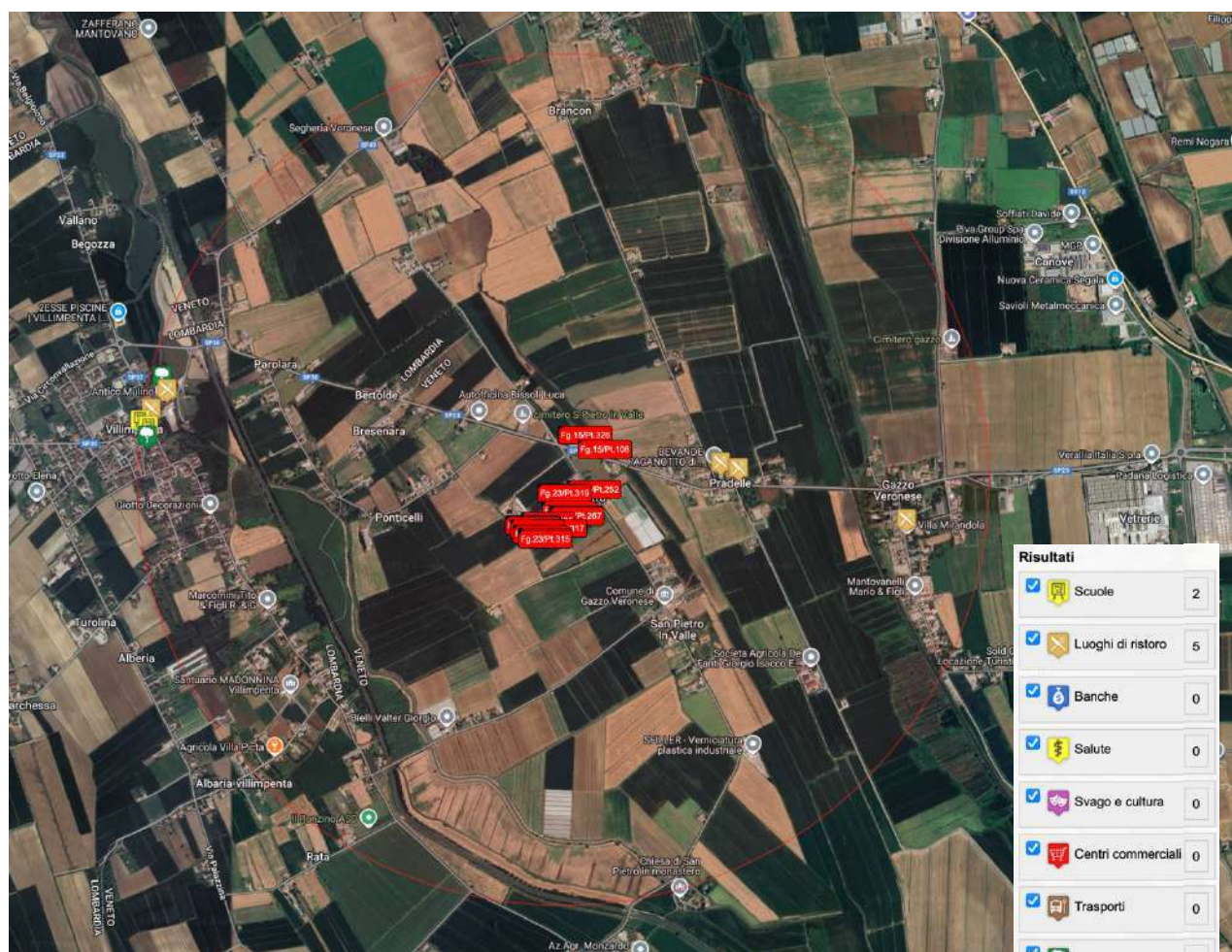
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite in parte da fabbricati uso deposito o stalla ed in parte da terreni agricoli coltivati siti nel Comune di Gazzo Veronese (VR).

L'accesso o pedonale e carraio ai beni avviene per una parte di beni da via Olmo, strada pubblica, e per un'altra parte da Strada Provinciale 23, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione dei treni (Ostiglia) a circa 12 km; Aeroporto di Verona a circa 40 km; ingresso autostrada A22 – Raccordo Autostradale Mantova Nord a circa 21 km.

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



Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Anna Traghi

D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

1/1 proprietà di deposito al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 296, sub. 1, categoria D/10, rendita Euro 6.181,76.

Deposito uso stalla costituito da box, spogliatoio con bagno e antibagno, concimaie oltre cortile esclusivo.

Consistenza commerciale complessiva circa 2.955 mq.

Il deposito risulta realizzato nel 2011-2012. Lo stato manutentivo dello stesso è conforme alla sua epoca costruttiva.

2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

1/1 proprietà di deposito al piano terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 12, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00.

Il compendio risulta costituita da due fabbricati, uno posto a ovest prevalentemente ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli mentre quello posto più ad est, addossato ad altri edifici non oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da vari depositi e depositi attrezzi agricoli oltre alcuni locali di servizio e duna tettoia.

Consistenza commerciale complessiva circa 984 mq.

Il compendio risulta realizzato a più riprese a partire dagli anni 80. Lo stato manutentivo dello stesso è conforme alla sua epoca costruttiva.

BCNC Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 15, particella 108, sub. 16** –BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 12-4-5-13

1/1 piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Gazzo Veronese (VR).

Superficie catastale di 54.979 mq.

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati. I terreni risultano coltivati.

Da CDU del Comune di Gazzo Veronese i terreni in analisi ricadono in zona territorio agricolo.

2.c - Terreno foglio 23, particella 297

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 297, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.748 mq, reddito dominicale euro 82,99, reddito agrario euro 41,56.

2.d - Terreno foglio 23, particella 315

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 315, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 334 mq, reddito dominicale euro 4,82, reddito agrario euro 2,41.

2.e - Terreno foglio 23, particella 322

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 322, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 649 mq, reddito dominicale euro 9,37, reddito agrario euro 4,69.

2.f - Terreno foglio 23, particella 252

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 252, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 685 mq, reddito dominicale euro 9,89, reddito agrario euro 4,95.

2.g - Terreno foglio 23, particella 265

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 265, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,16.

2.h - Terreno foglio 23, particella 267

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 267, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 881 mq, reddito dominicale euro 12,72, reddito agrario euro 6,37.

2.i - Terreno foglio 23, particella 313

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 313, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 466 mq, reddito dominicale euro 6,73, reddito agrario euro 3,37.

2.l - Terreno foglio 23, particella 317

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 317, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.323 mq, reddito dominicale euro 33,54, reddito agrario euro 16,80.

2.m - Terreno foglio 23, particella 319

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 319, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 28.333 mq, reddito dominicale euro 409,06, reddito agrario euro 204,86.

2.n - Terreno foglio 23, particella 316

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 316, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,19.

2.o - Terreno foglio 23, particella 323

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 323, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 75 mq, reddito dominicale euro 1,08, reddito agrario euro 0,54.

2.p - Terreno foglio 23, particella 324

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 324, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21 mq, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,15.

2.q - Terreno foglio 15, particella 326

1/1 proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 326, porz AA, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 14.463 mq, reddito dominicale euro 186,51, reddito agrario euro 85,90; porz AB, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 815 mq, reddito dominicale euro 9,67, reddito agrario euro 5,89.

Caratteristiche dei beni

2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

Le caratteristiche riportate si riferiscono alle porzioni di immobile che sono risultate visibili.

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Cemento	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete
Copertura	Latero cemento	Discrete

Si evidenzia che l'attuale conduttore del bene comunica che sono presenti delle infiltrazioni dalla copertura. La scrivente non ha potuto verificare l'effettiva presenza delle stesse.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Non presenti	
Infissi interni	Non presenti	
Portone esterno d'ingresso	Non presenti	
Pareti interne	Non presenti	
Pavimentazione interna	Materiale: cemento	Discrete
Rivestimenti	Non presenti	
Arredi sanitari	Non visionabili	

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.

2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Cemento	Scarse
Solai	Latero cemento	Scarse
Copertura	Latero cemento	Scarse
Facciate	Cemento	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: metallo (dove presenti)	Scarse
Infissi interni	Materiale: metallo (dove presenti)	Scarse
Pareti interne	Materiale: cemento a vista	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: battuto in semento	Scarse

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	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.

Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Stalla 2.a



FOTO 2 - Stalla 2.a



FOTO 3 - Stalla 2.a



FOTO 4 - Stalla 2.a



FOTO 5 - Deposito 2.b



FOTO 6 - Deposito 2.b



FOTO 7 - Deposito 2.b



FOTO 8 - Deposito 2.b



FOTO 9 - Deposito 2.b



FOTO 10 - Deposito 2.b



FOTO 11 - Deposito 2.b



FOTO 12 - Deposito 2.b



FOTO 13 - Deposito 2.b



FOTO 14 - Deposito 2.b



FOTO 15 - Deposito 2.b



FOTO 16 - Deposito 2.b



FOTO 17 - Deposito 2.b



FOTO 18 - Deposito 2.b



FOTO 19 - Terreni



FOTO 20 - Terreni



FOTO 21 - Terreni



FOTO 22 - Terreni



FOTO 23 - Terreni



FOTO 24 - Terreni

Fotografie degli interni



FOTO 1 - Stalla 2.a

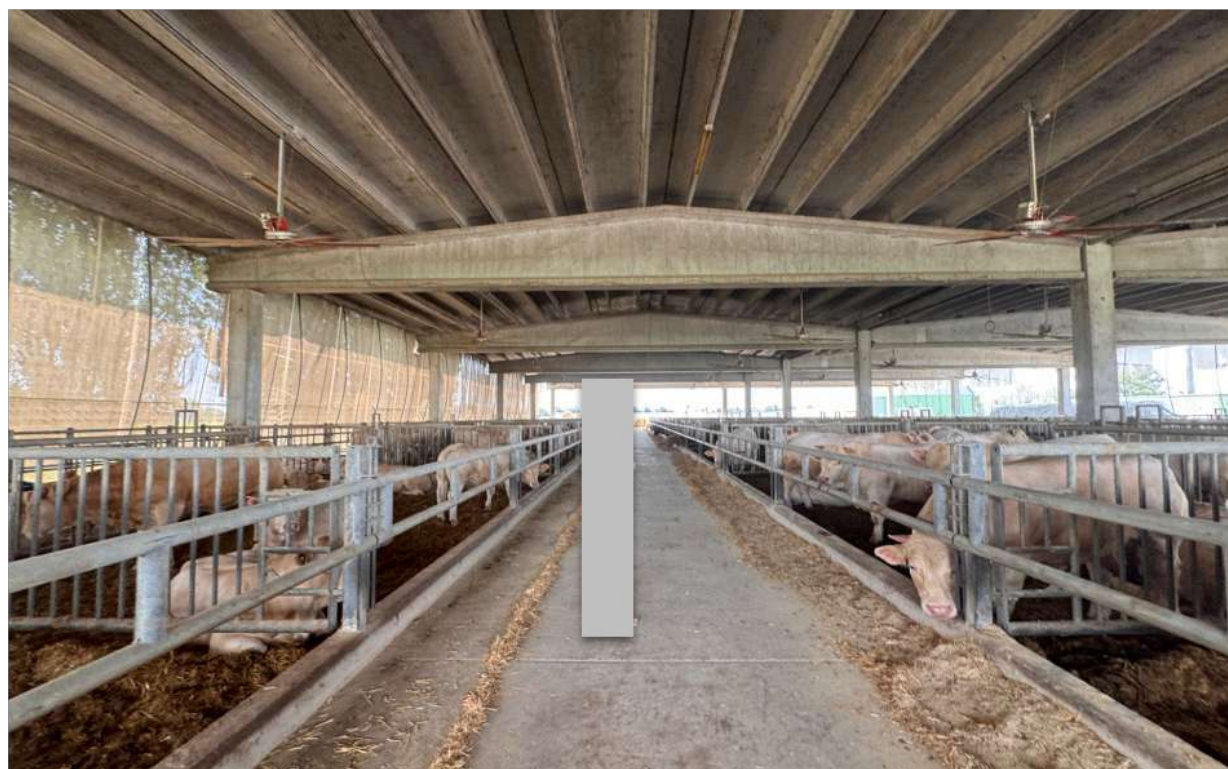


FOTO 2 - Stalla 2.a



FOTO 3 - Stalla 2.a



FOTO 4 - Stalla 2.a



FOTO 5 - Deposito 2.b



FOTO 6 - Deposito 2.b



FOTO 7 - Deposito 2.b



FOTO 8 - Deposito 2.b



FOTO 9 - Deposito 2.b



FOTO 10 - Deposito 2.b



FOTO 11 - Deposito 2.b



FOTO 12 - Deposito 2.b



FOTO 13 - Deposito 2.b



FOTO 14 - Deposito 2.b



FOTO 15 - Deposito 2.b



FOTO 16 - Deposito 2.b



FOTO 17 - Deposito 2.b



FOTO 18 - Deposito 2.b



FOTO 19 - Deposito 2.b



FOTO 20 - Deposito 2.b

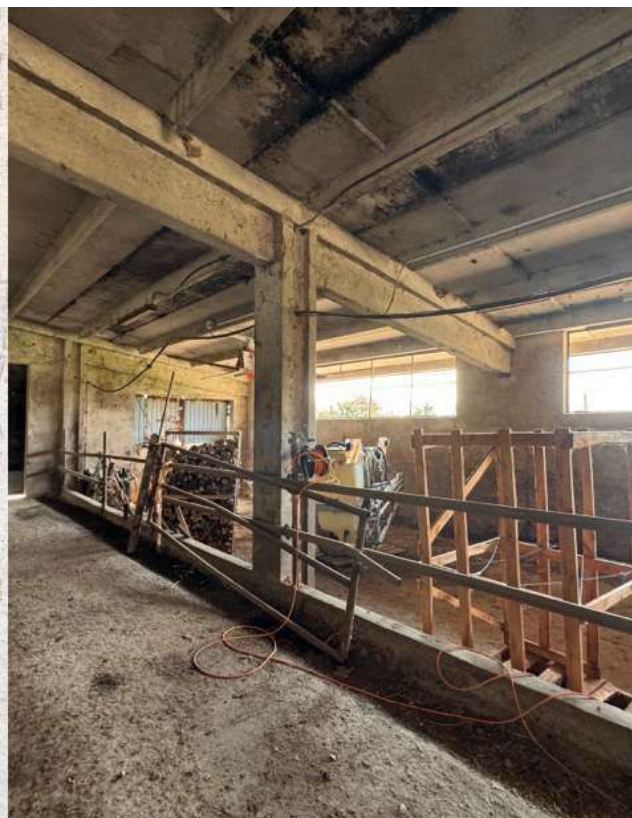


FOTO 21 - Deposito 2.b



FOTO 22 - Deposito 2.b



FOTO 23 - Deposito 2.b

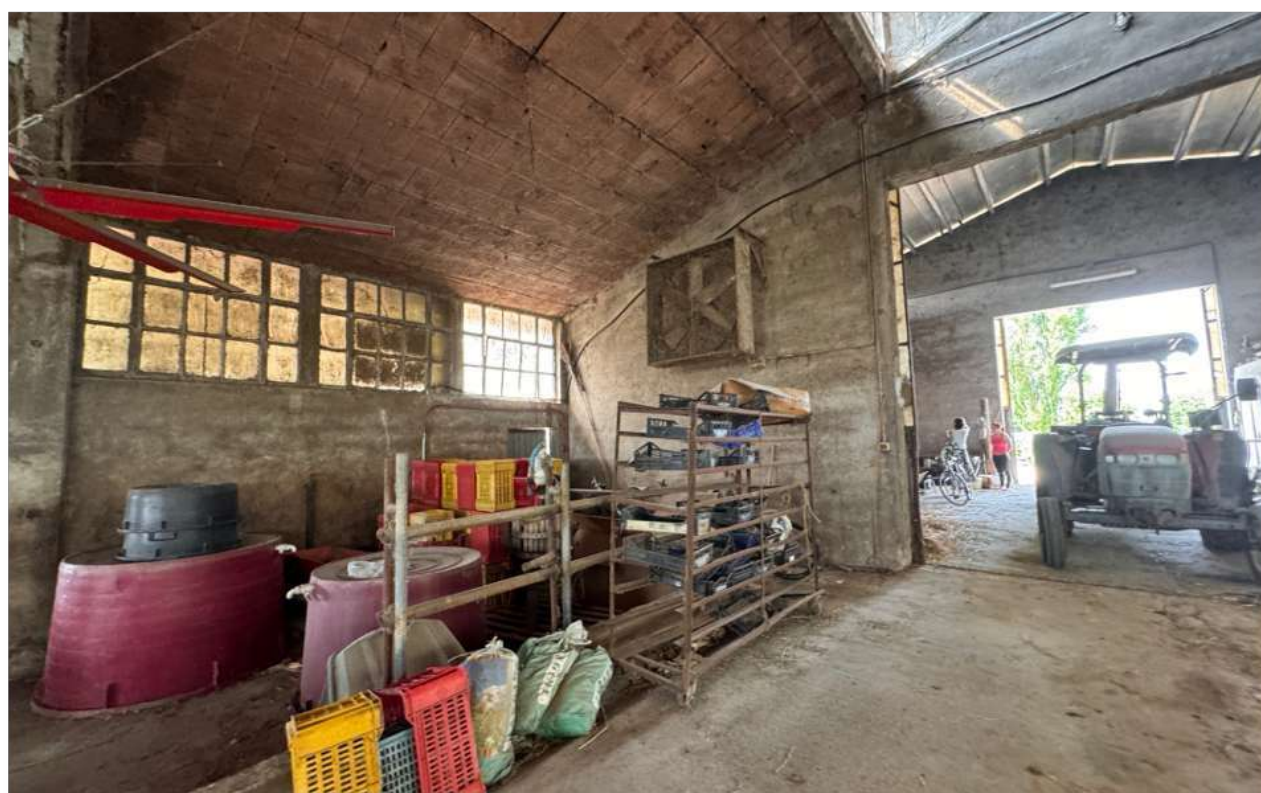


FOTO 24 - Deposito 2.b

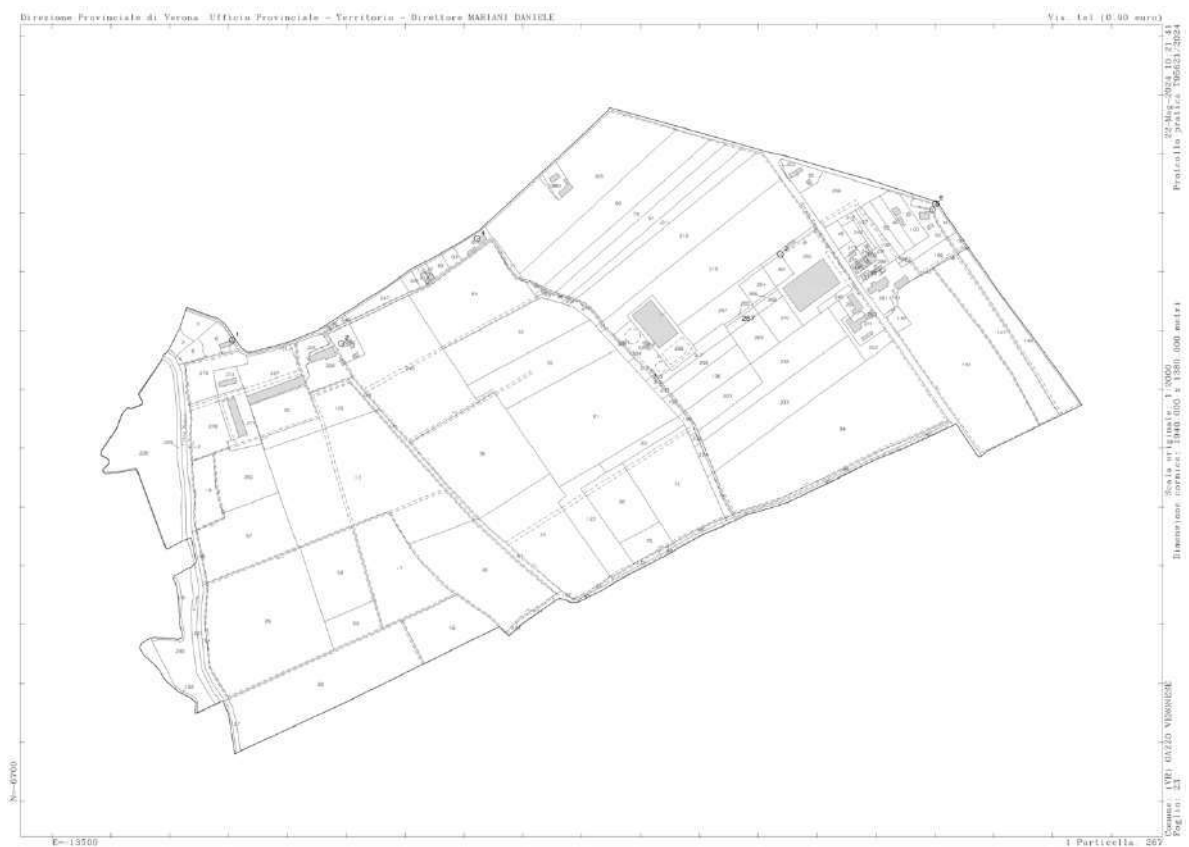
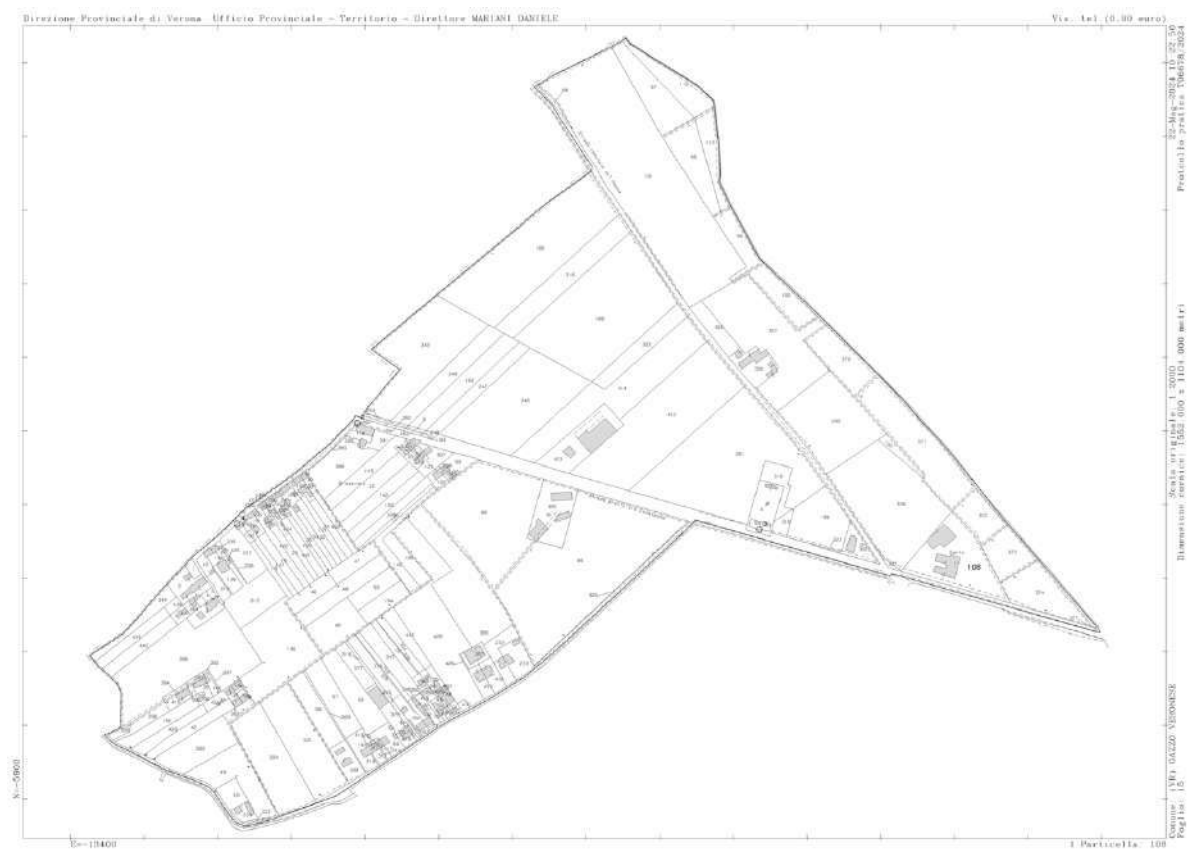


FOTO 25 - Deposito 2.b



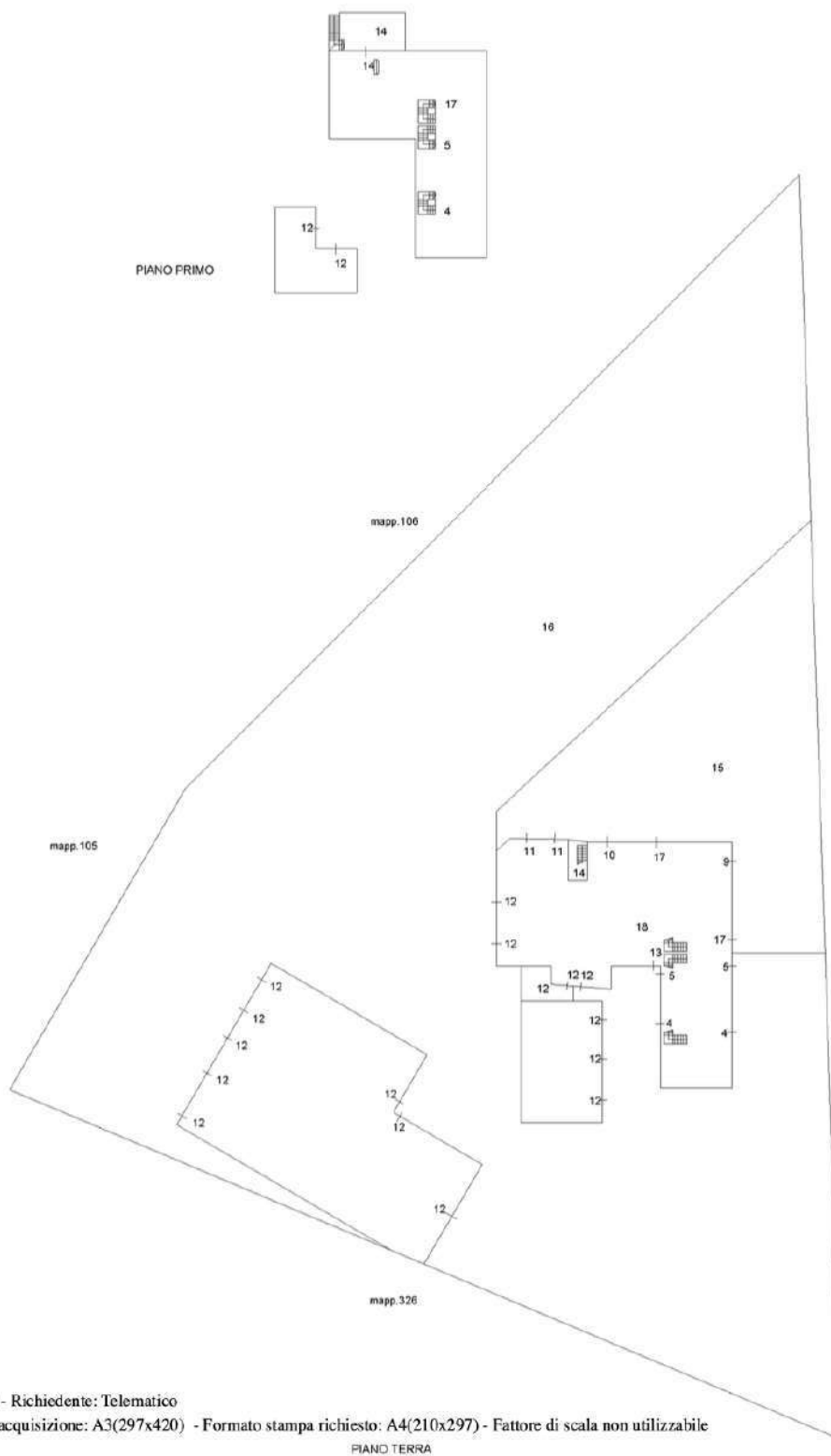
FOTO 26 - Deposito 2.b

Planimetrie catastali



Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Anna Tragni

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Orsato Anna	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona	N. 2860
Comune di Gazzo Veronese	Sessione:	Foglio: 15	Particella: 108	05/03/2010 del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	del	del	Scala 1 : 500

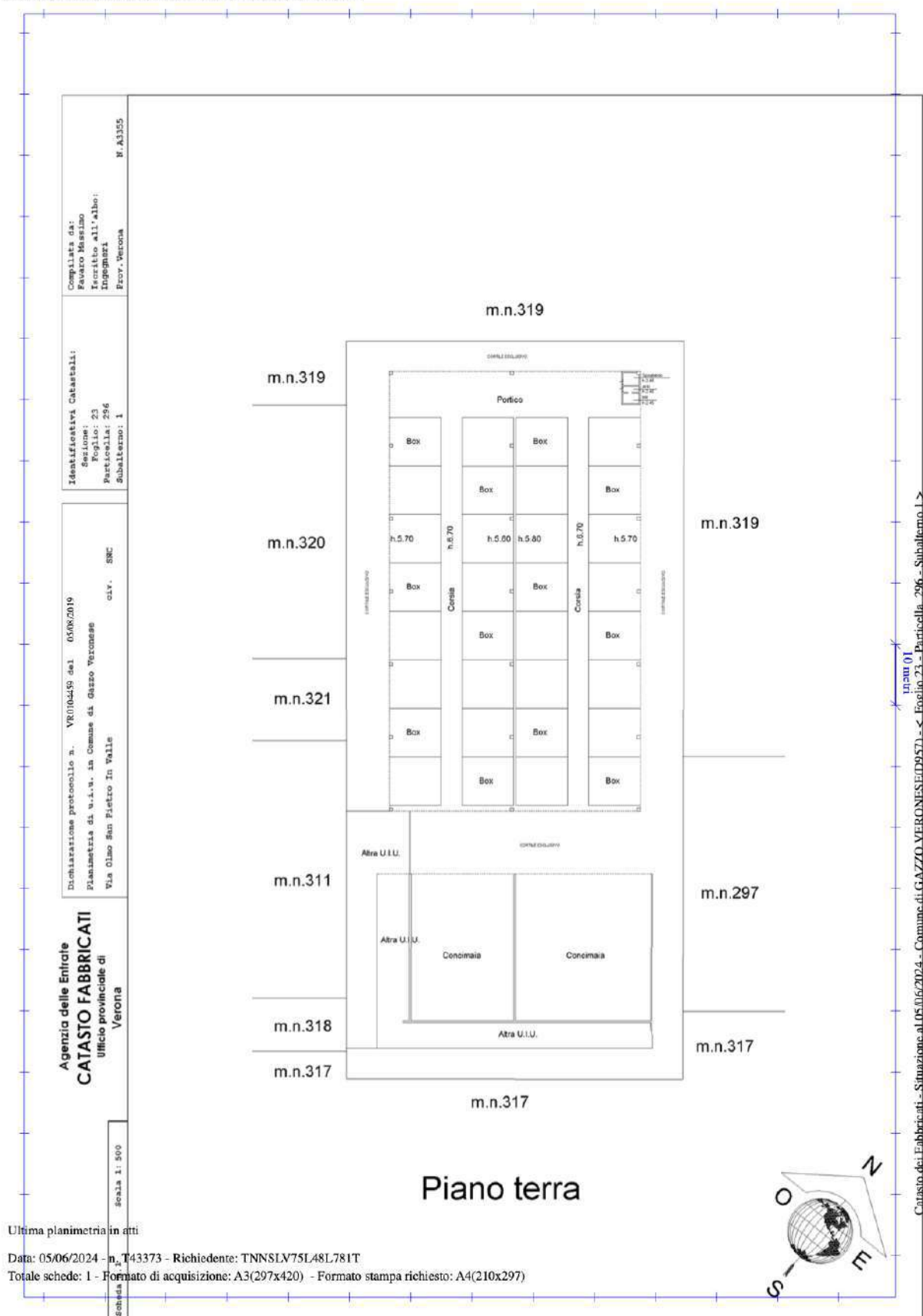


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Provincia di Verona



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di GAZZO VERONESE(D957) - Foglio 23 Particella 296 ->

119 / 208



D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Costituiscono beni in vendita nel Lotto 2 1/1 di piena proprietà di deposito al piano terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 12, categoria D/10, rendita Euro 2.540,00.

Non è presente condominio.

L'edificio plurifamiliare prevedere la condivisione tra le unità di un cortile esterno al piano terra, da dove avviene anche l'accesso ai beni. L'area risulta identificata censuariamente al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese, foglio 15, particella 108, sub. 16 - BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE AI SUBALTERNI 12-4-5-13.

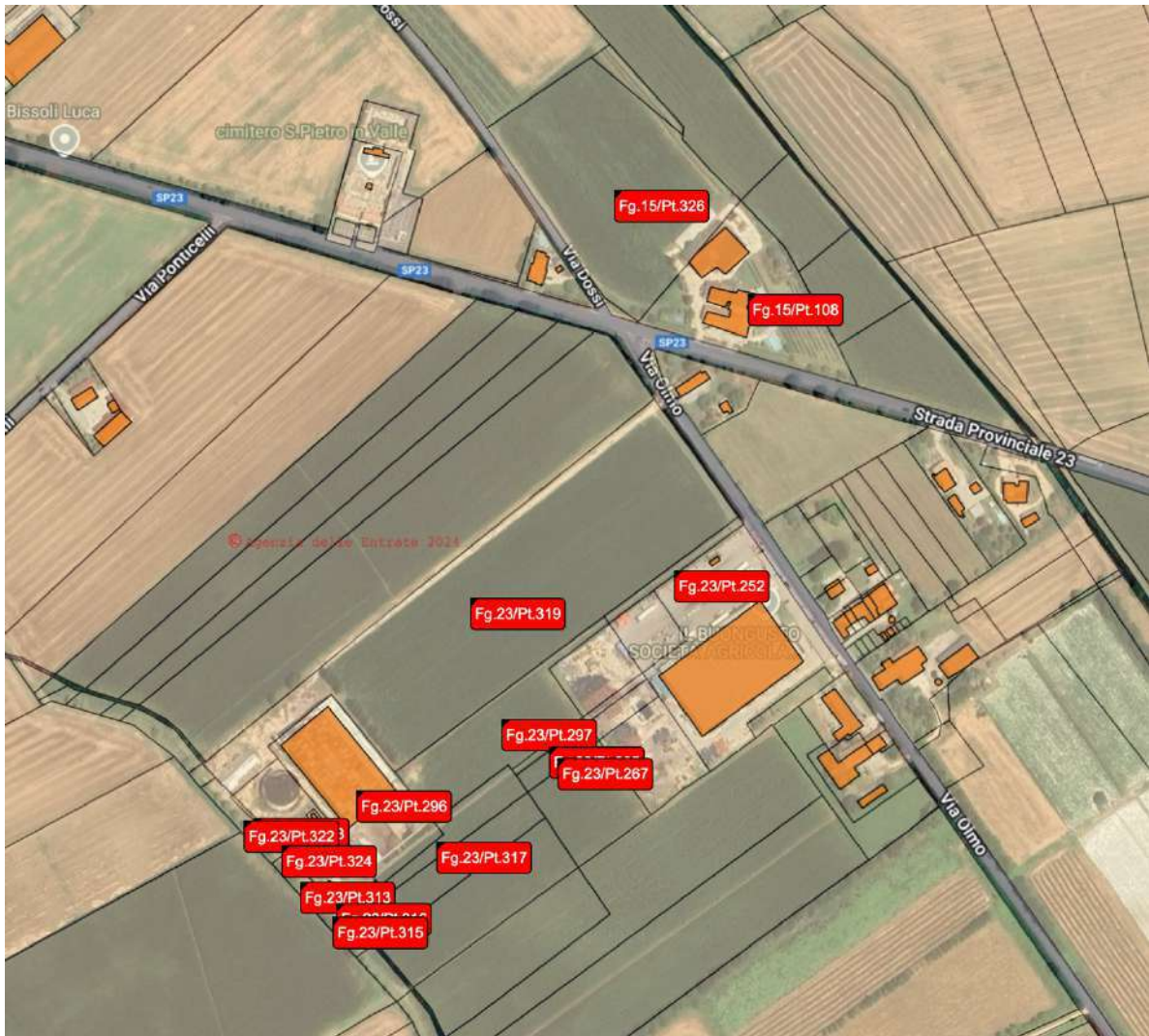
I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 14/01/2025 ai n.ri 975/657 procedura esecutiva n. 2/2025 riunita alla procedura 57/2024.

D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte tra altre le unità oggetto di esecuzione contraddistinte alla particella 108 risulta edificato probabilmente intorno agli anni 80.

Le aree esterne ad oggi risultano ancora collegate ed in buona parte senza recinzioni.



2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via con transito nel cortile esterno comune individuato al sub. 16.

2.c - Terreno foglio 23, particella 297

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.d - Terreno foglio 23, particella 315

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.e - Terreno foglio 23, particella 322

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.f - Terreno foglio 23, particella 252

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.g - Terreno foglio 23, particella 265

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.h – Terreno foglio 23, particella 267

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.i - Terreno foglio 23, particella 313

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.l - Terreno foglio 23, particella 317

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.m - Terreno foglio 23, particella 319

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.n - Terreno foglio 23, particella 316

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.o - Terreno foglio 23, particella 323

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.p - Terreno foglio 23, particella 324

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

2.q - Terreno foglio 15, particella 326

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via, via Olmo.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta in seguito compia del CDU rilasciato in data 12/08/2024 prot. n. 0008333.



COMUNE DI GAZZO VERONESE Provincia di Verona

Prot. n.
Risposta al prot. n. 5221 in data 22 maggio 2024

Certificato di destinazione urbanistica D.P.R. 06/06/2001 n. 380, art. 30 commi 2 e 3.

- Vista l'istanza in data 22 maggio 2024 protocollo n. 5221 presentata dalla sig.ra PIAVAVIGNA FRANCESCA nata a Verona (VR) il 15/03/1974, residente in Verona (VR) alla via N. Ormanetto n. 32A, c.f. PNTFNC74C55L781H;
- Vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1787 del 08/11/2011 di approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.);
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2013 di approvazione del Piano degli Interventi;
- In base agli atti d'ufficio ed assunte le debite informazioni;

SI CERTIFICA

- Che nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1787 del 08/11/2011, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 23 mappali n. 297 – 315 – 322 – 252 – 265 – 267 – 313 – 317 – 319 – 316 – 323 – 324 – 233 – 234 – 198 – 203 – 232 – 235 – 136 – 153 – 237 – 239 – 269, sono assoggettati alle prescrizioni e vincoli dei seguenti articoli normativi:

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Art. 29, Cimiteri/Fasce di rispetto

Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Art. 33.1, Ambiti di natura paesaggistica

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Art. 36, Area idonea a condizione

Art. 38.6, Sito a rischio archeologico di epoca romana-medievale

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Art. 39, ATO

Art. 49.1, Ambiti di tutela agricola: Le valli di Gazzo Veronese

- Che nel Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2013, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 23 mappali n. 297 – 315 – 322 – 252 – 265 – 267 – 313 – 317 – 319 – 316 – 323 – 324 – 233 – 234 – 198 – 203 – 232 – 235 – 136 – 153 – 237 – 239 – 269, ricadono all'interno della ZTO "Ambiti di tutela agricola" con vincolo di "Aree a rischio

SERVIZIO UFFICIO TERRITORIO E AMBIENTE

C.A.P. 37060 - Via Roma, 89

Borgo di Gazzo Veronese (VR)

Tel. 0442 570000 int. 4

Codice Fiscale 0200770236 - Partita IVA 01700550237

E-mail: edilizia@comune.gazzo.vr.it

PEC: segreteria@pec.comune.gazzo.vr.it

Comune Gazzo Veronese - Prot. n. 0008333 del 13-08-2024 partenza Cat. 6

Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Anna Tragni

archeologico di epoca romana-medievale (rif. art.38.6 PATI)" e "Fascia di rispetto cimiteriale".

- Che nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1787 del 08/11/2011, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 15 mappali n. 326 - 108, sono assoggettati alle prescrizioni e vincoli dei seguenti articoli normativi:

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Art. 29, Cimiteri/Fasce di rispetto

Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Art. 32.2, Paleoalvei

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Art. 36, Area idonea a condizione

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Art. 39, ATO

Art. 59.5, Intersezioni sovraccariche

- Che nel Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2013, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 15 mappali n. 326 - 108 ricadono all'interno della ZTO "E agricola" con vincolo "Fascia di rispetto Cimiteriale".

Si allegano gli estratti delle tavole del P.A.T.I., l'estratto della Carta della Zonizzazione allegata al Piano degli Interventi.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli usi consentiti dalla legge, ed ha validità di 1 anno fatta salva la variazione degli strumenti urbanistici.

dalla residenza municipale li 12 agosto 2024.

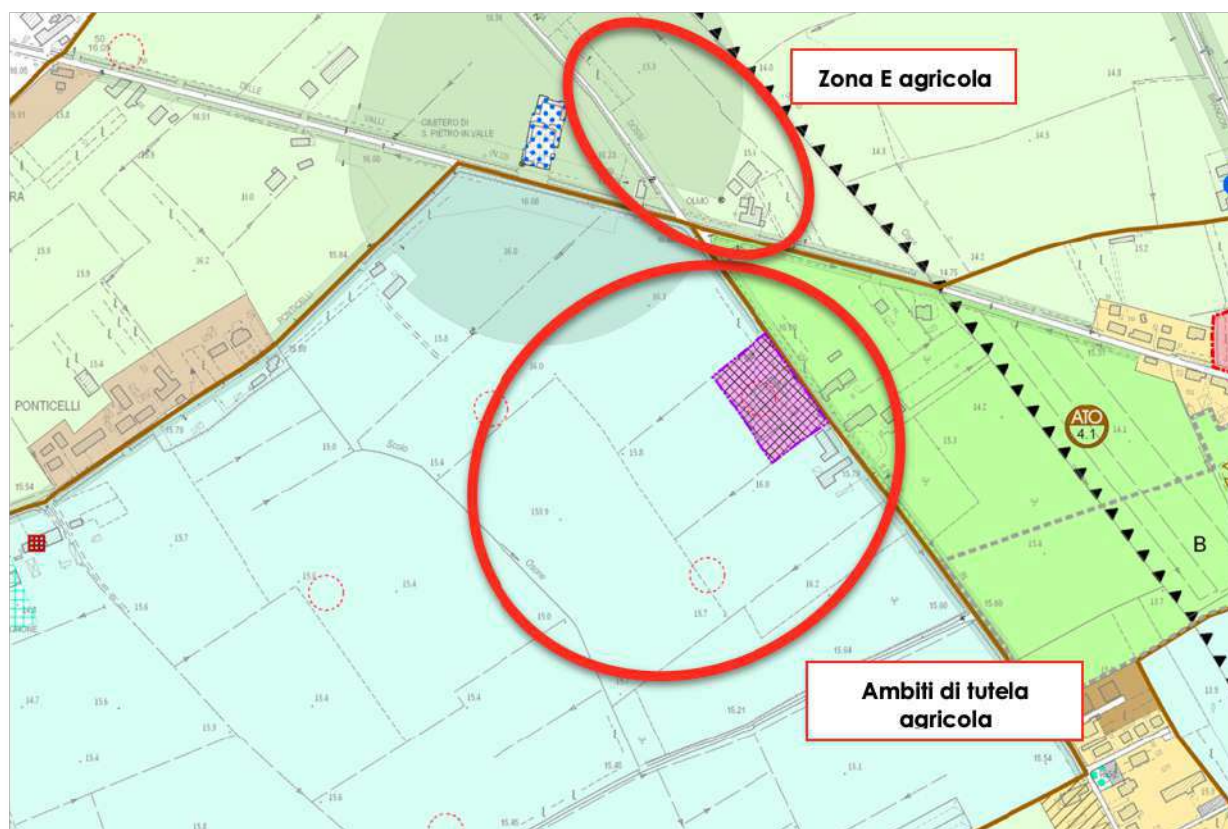
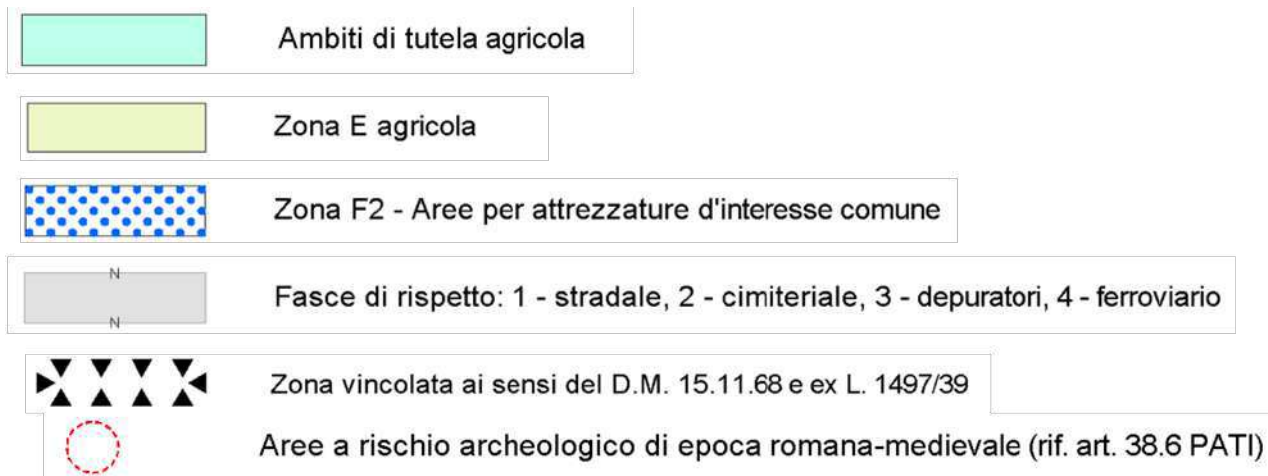


Il Responsabile Supplente del Servizio
Dott. Luca Perlari

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20 e 21
del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82

Esente da imposta di bollo assolta con Marca da bollo da €. 16.00 ai sensi dell'art. 18 del DPR n.155/2022

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Gazzo Veronese in Zona E agricola in Ambiti di tutela agricola con vincoli esplicitati nel CDU soprariportato.



COMUNE DI GAZZO VERONESE - PI
Elaborato 1.1 - Carta della zonizzazione

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

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

CRITICITÀ: BASSA

2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

Apparentemente non risulta accatastato l'impianto fotovoltaico in copertura. Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna e la presenza di una tettoia sul lato nord del fabbricato non rappresentata in planimetria catastale.

2.c - Terreno foglio 23, particella 297

2.d - Terreno foglio 23, particella 315

2.e - Terreno foglio 23, particella 322

2.f - Terreno foglio 23, particella 252

2.g - Terreno foglio 23, particella 265

2.h - Terreno foglio 23, particella 267

2.i - Terreno foglio 23, particella 313

2.l - Terreno foglio 23, particella 317

2.m - Terreno foglio 23, particella 319

2.n - Terreno foglio 23, particella 316

2.o - Terreno foglio 23, particella 323

2.p - Terreno foglio 23, particella 324

A livello catastale non sono state rinvenute difformità per tutti i terreni sopraindicati.

2.q - Terreno foglio 15, particella 326

Nella zona est del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale.

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.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti, ove presenti, non è stato verificabile. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

Relativamente ai beni 2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

- Permesso di costruire n. 010/11 prot. 9623 del 22/09/2011 per "costruzione di una nuova stalla per bovini da carne, con annessa concimaia e vasche raccolta effluenti ed allargamento porte di accesso";
- SCIA in variante al permesso di costruire n. 010/11 del 22/09/2011 prot. N. 4111 del 04/05/2012;
- Richiesta di agibilità prot. N. 5050 del 05/06/2012. Da quanto riferito dai pubblici uffici il certificato veniva rilasciato per silenzio assenso.

Relativamente ai beni 2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

- Concessione edilizia n. 33 del 23/09/1982 prot. 5082 per "stella per lattifere e vitelli" – fatta lettera di rinuncia;
- Concessione edilizia n. 84/83 prot. N. 1493/83 del 25/06/1983 per "la costruzione di una stella per lattifere e vitelli in loc. S. Pietro in Valle";
- Certificato di agibilità pratica edilizia n. 84/83 n. 7139 del 06/11/1986;
- Concessione edilizia n. 8/84 prot. N. 6771/83 del 29/02/1984 per "variante in corso lavori al progetto approvato di cui concessione edilizia n. 33 del 1983 relativo alla costruzione di una stalla per lattifere e vitelli in località S. Pietro in Valle";

-
- Concessione edilizia n. 63/88 prot. 8054 del 01/09/1988 per "la costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli e per il ricavo di una stalla in ampliamento a quella esistente";
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 6/92 del 11/05/1995 sanatoria edilizia pratica n. 7899 per l'esecuzione di lavori di "variante in sanatoria relativa al progetto approvato con CE 63/88 per la costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli e per il ricavo di una stalla in ampliamento a quella esistente";
 - Certificato di agibilità pratica edilizia n. 14/97 del 16/10/1997 "per l'esecuzione di: costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli e per il ricavo di una stalla in ampliamento a quella esistente, ubicato in via olmo loc. San Pietro in valle, sez. c foglio 1°, mappale n. 108-193. Visto la concessione edilizia N.63/88 DEL 1/9/1988 e N. 6/92 DEL 11/5/1995";
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 274 prot. 2134 del 31/05/1995 per "la esecuzione dei lavori costruzione rustico agricolo".

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

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.2.5) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

Non sono state rinvenute difformità edilizie.

2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo sulla copertura della stalla è presente un impianto fotovoltaico. Secondo quanto comunicato dalla proprietà non funzionante. Apparentemente da quanto appreso presso i pubblici uffici non è

stata mai dichiarata e protocollata la sua presenza.

Da quanto emerso nel dialogo con l'amministrazione apparentemente la situazione risulterebbe sanabile previo versamento di una sanzione pari a circa 1.000 €.

La copertura di una porzione del fabbricato apparentemente presenta eternit.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna e la presenza di una tettoia sul lato nord del fabbricato non rappresentata negli elaborati oltre alla realizzazione di una porzione di solaio piano primo non autorizzata.

2.c - Terreno foglio 23, particella 297

2.d - Terreno foglio 23, particella 315

2.e - Terreno foglio 23, particella 322

2.f - Terreno foglio 23, particella 252

2.g - Terreno foglio 23, particella 265

2.h - Terreno foglio 23, particella 267

2.i - Terreno foglio 23, particella 313

2.l - Terreno foglio 23, particella 317

2.m - Terreno foglio 23, particella 319

2.n - Terreno foglio 23, particella 316

2.o - Terreno foglio 23, particella 323

2.p - Terreno foglio 23, particella 324

Non sono state rinvenute difformità edilizie per tutti i terreni sopraindicati.

2.q - Terreno foglio 15, particella 326

Nella zona est del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio.

Costi previsti per la regolarizzazione: 8.000,00 €

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati ed i beni immobili utilizzati. A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto d'affitto agricolo ex. Art. 45 Legge 203/82". Contratto registrato a Mantova in data 19/04/2024 con il n. 3094 serie 4.

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: Soc. Agr. Magos. S.S.;

Canone di affitto: 25.000 Euro annui;

Durata contratto: dal 01/05/2019 al 30/04/2028.

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 33.000 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto, riparametrato sui terreni oggetto di esecuzione, pari a 25.000 €/anno è congruo, in quanto tale canone di affitto non è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=33.000 €/anno; $1/3=11.000$ €/anno; canone inferiore di $1/3=22.000$ €/anno).

I terreni oggetto di contratto hanno una superficie complessiva pari a 56.062 mq mentre i terreni agricoli oggetto di perizia una superficie pari a 54.979 mq. I Catastali risultano varianti in seguito a frazionamenti vari per i quali non risulta chiara la ricostruzione, apparentemente tutti i subalterni contraddistinti i beni oggetto di contratto risultano citati in perizia.

Una porzione dei depositi identificati al punto 2.b, sebbene oggetto di contratto di locazione, risulta utilizzata dai [REDACTED] e occupata in parte da oggetti di loro proprietà.

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato F.2.6). Vedasi inoltre copia

contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato E.11).

D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto di locazione sopra esposto è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria ISCR. 11.08.2011 nn. 32385/6672 Ipoteca volontaria a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del 10.08.2011 n. 11933 rep. Not. Giovanna Iorini di Isola della Scala. Somma iscritta € 1.080.000,00 Capitale € 720.000,00 Durata: anni 20. L'iscrizione è a carico, fra l'altro, del signor [REDACTED] e del signor [REDACTED]

Immobili gravati da iscrizione di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.T. mappali nn. 82, 92, 154, 236, 238, 252, 263, 265, 267.

Immobili gravati da iscrizione di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.T. mappale n. 326; Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 12.

Ipoteca volontaria ISCR. 29.03.2013 nn. 11437/1296 Ipoteca volontaria a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto dell'01.03.2013 n. 12716 rep. Not. Giovanna Iorini. Somma iscritta € 300.000,00. Capitale € 200.000,00. Durata: anni 20. L'iscrizione è a carico, fra l'altro, del signor [REDACTED]

Immobili gravati da iscrizione di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 12; stesso Comune, Foglio 23 C.F. mappale n. 296; stesso Comune, Foglio 15 C.T. mappale n. 326; stesso Comune, Foglio 23 C.T. mappali nn. 82, 154, 236, 252, 265, 267, 292, 294, 296 e 297.

Ipoteca giudiziale ISCR. 01.08.2019 nn. 31595/5348 Ipoteca giudiziale a favore del CONSORZIO AGRARIO DEL NORDEST SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, a carico del signor [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo del 25.05.2019 n. 2446 rep. Tribunale di Verona. Somma Iscritta € 99.000,00 Capitale €

49.445,45.

Immobili gravati da iscrizione: proprietà per l'area fra l'altro, Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.F. mappale n. 296; Foglio 23 C.T. mappali nn. 313, 317, 319; proprietà Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 12; Foglio 15 C.T. mappale n. 326; Foglio 23 C.T. mappali nn. 252, 265, 267, 297, 315, 316, 322, 323, 324.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ISCR. 25.11.2021 nn. 52481/8263 Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo in forza di atto del 24.11.2021 n. 3396/12221 rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma, a carico del signor [REDACTED] Somma Iscritta € 379.607,00. Capitale € 189.803,50. Immobile gravato da iscrizione: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.F. mappale n. 296 sub. 1.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ISCR. 20.04.2023 nn. 15960/2300 Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo in forza di atto del 18.04.2023 n. 4145/12223 rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma, a carico del signor [REDACTED] Somma Iscritta € 47.361,86. Capitale € 23.680,93. Immobili gravati da iscrizione: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.T. mappale n. 326; Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 12.

Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 9663/7205 del 11/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/02/2024 Numero di repertorio 1112/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA Sede PARMA Codice fiscale 02113530345, contro [REDACTED] [REDACTED] Nato il 10/03/1976 a NOGARA (VR) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nata il 01/03/1951 a NOGARA (VR) Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] Nato il 02/10/1947 a [REDACTED]

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 975/657 DEL 14/01/2025 nascente

da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/12/2024 Numero di repertorio 9998/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di GAIA SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 10365730968, contro [REDACTED]
[REDACTED] Nato il 10/03/1976 a NOGARA (VR) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Nata il 01/03/1951 a NOGARA (VR) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] Nato il 02/10/1947 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale [REDACTED].

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

D.2.8.2 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

Vincolo di destinazione d'uso costituito con atto del 07.07.1988 n. 25537 rep. Not. Fauci, trascritto il 20.07.1988 ai nn. 20517/14759.

Servitù di passaggio e di elettrodotto costituita con atto autenticato in data 03.04.1992 n. 32864 rep. Not. Fauci, trascritto il 04.05.1992 ai nn. 14073-4/10623-4.

Diritto di superficie con atto autenticato in data 08.07.2016 n. 25200 rep. Not. Lorenzo Salvatore di Verona, trascritto il 14.07.2016 ai nn. 27494/17971, il signor [REDACTED] oncedeva il diritto di superficie alla società AA. ENERGIA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona, fra l'altro, su porzioni dei mappali nn. 296, 154, 292, 294 e 296 del Foglio 23 C.T. e 296 del Foglio 23 C.F.

del Comune di Gazzo Veronese.

In data 06.11.2019 ai nn. 44514/30284 veniva trascritto l'atto autenticato in data 30.10.2019 n. 161447 rep. Not. Sergio Macchi di Legnago con cui venivano identificati catastalmente gli immobili concessi in diritto di superficie alla suddetta società AA. ENERGIA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA: gli unici immobili concessi in diritto di superficie, oggetto della presente relazione, sono gli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 316 (ca. 26), 323 (ca. 75) e 324 (ca. 21), immobili che, peraltro, non erano compresi nella precedente nota di trascrizione del 14.07.2016 nn. 27494/17971, neanche con gli identificativi catastali precedenti.

Data la consistenza esigua dei terreni e la loro posizione che non ne consente uso produttivo la scrivente ha reputato di non applicare nessuna decurtazione di valore per il suddetto diritto di superficie.

Servitù inamovibile TRASCR. 25.03.2019 nn. 11432/7663 Costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto a favore dell'E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma, a carico fra l'altro del mappale n. 309 del Foglio 23 C.T. di Gazzo Veronese in forza di atto autenticato in data 18.03.2019 n. 12105 rep. Not. Pia Marinucci di Cologna Veneta (VR).

Servitù inamovibile TRASCR. 25.03.2019 nn. 11433/7664 Costituzione di servitù di passo a favore dell'E- DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma, a carico del mappale n. 309 del Foglio 23 C.T. di Gazzo Veronese in forza di atto autenticato in data 18.03.2019 n. 12105 rep. Not. Pia Marinucci di Cologna Veneta (VR).

Servitù di passo TRASCR. 06.11.2019 nn. 44515/30285 Costituzione di servitù di passo a favore della società AA. ENERGIA S.R.L. con sede in Verona in forza di atto autenticato in data 30.10.2019 n. 161447 rep. Not. Sergio Macchi di Legnago.

Immobili gravati dalla servitù: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.F. mappale n. 296 sub. 1; Foglio 23 C.T. mappale n. 319. La servitù è a favore dei mappali nn. 312 subb. 1-2-3-4 e 296 sub. 2 del Foglio 23 C.F. e dei mappali nn. 311, 312, 314, 318, 320, 321, 316, 323 e 324 del Foglio 23 C.T.

Apparentemente in una porzione del bene identificato al punto 2.b è presente una tubazione che, da quanto riferito e visionato in sede di sopralluogo, serve un'unità

vicina, non oggetto di pignoramento. Dalle analisi svolte dalla scrivente non risultano servitù trascritte.

In alcuni casi non è risultato possibile comprendere per la scrivente, anche analizzando gli atti allegati l'esatta natura delle servitù, date le variazioni catastali intercorse fino all'attualità.

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

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/08/2024 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 F.2.9).

D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.2.8.4 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.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Per quanto riguarda i beni 2.a e da 2.c a 2.p

In atto di provenienza del 2012 è riportato: *"Si richiedono le agevolazioni fiscali previste, per i giovani imprenditori agricoli, dall'art. 14, commi 1° e 2°, della legge*

15 dicembre 1998, l. 441, ed in presenza delle condizioni ivi previste, e quindi l'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni e l'esenzione dalle imposte catastali e di bollo, con l'assoggettamento alla sola imposta ipotecaria in misura fissa. A tal fine il donatario [REDACTED] che non ha ancora compiuto quaranta anni: dichiara di essere un coltivatore diretto iscritto nella relativa gestione previdenziale dell'I.N.P.S.; si obbliga a coltivare o condurre direttamente il fondo rustico per almeno sei anni".

La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto del 28.03.2012 n. 18282 rep. Not. Di Maria, trascritto il 06.04.2012 ai nn. 12334/8799.

Per quanto riguarda i beni 2.b e 2.g

In atto di provenienza del 2010 è riportato: "Le parti contraenti dichiarano che il fabbricato ricompreso nella vendita, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 9, commi 3, 3-bis e 4, del D.l. 30 dicembre 1993, n. 557 convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modifiche ed integrazioni, è rurale, anche ai fini fiscali, in quanto pertinenza del fondo rustico. L'acquirente chiede il trattamento fiscale agevolato previsto dall'art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009 convertito dalla legge n. 25/2010, al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, e quindi, oltre alla esenzione dalla imposta di bollo, l'applicazione dell'imposta catastale con l'aliquota dell'1 per cento e delle imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa, dichiarando di essere coltivatore diretto iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale e che il trasferimento ha per oggetto un terreno, con relativo fabbricato rurale di pertinenza, qualificato agricolo in base agli strumenti urbanistici vigenti. In subordine chiede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota prevista per l'imprenditore agricolo a titolo principale (ora, a seguito del D.lgs. n. 99 del 29 marzo 2004, "imprenditore agricolo professionale" o "IAP") - obbligandosi ad acquisirne e documentarne i requisiti, nei modi di legge, entro un triennio - con le ulteriori agevolazioni fiscali di cui all'articolo 14, 5° comma, legge 15 dicembre 1998, n. 441 (imposta di registro nella misura del 75 per cento di quella prevista dalla tariffa), assumendo gli obblighi relativi".

La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita dell'01.12.2010 n. 17299 rep. Not. Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto il

06.12.2010 ai nn. 47585/29354.

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di ulteriore separazione e divisibilità dei beni.

Tutti i beni si trovano in posizione attigua e 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 e riportante canone congruo. La scrivente ritiene che i terreni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme.

D.2.13 Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
2.a	Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1	2.955
2.b	Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12	984
2.c	Terreno foglio 23, particella 297	5.748
2.d	Terreno foglio 23, particella 315	334
2.e	Terreno foglio 23, particella 322	649
2.f	Terreno foglio 23, particella 252	685
2.g	Terreno foglio 23, particella 265	160
2.h	Terreno foglio 23, particella 267	881
2.i	Terreno foglio 23, particella 313	466
2.l	Terreno foglio 23, particella 317	2.323
2.m	Terreno foglio 23, particella 319	28.333
2.n	Terreno foglio 23, particella 316	26
2.o	Terreno foglio 23, particella 323	75
2.p	Terreno foglio 23, particella 324	21
2.q	Terreno foglio 15, particella 326	15.278

2.a - Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1

Consistenza commerciale complessiva di circa 2.955 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Stalla	2.954,69	1	2.954,69
Totale	2.954,69		2.954,69
<u>Totale arrotondato</u>	<u>2.955,00</u>		<u>2.955,00</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		
Spogliatoio	-	9,23
Antibagno	-	5,22
Bagno	-	9,13

Nota: i vani interni non sono stati visionabili in sede di sopralluogo.

2.b - Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12

Consistenza commerciale complessiva di circa 984 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Deposito est	124,64	1	124,64
Deposito ovest	150,95	1	150,95
Tettoia	25,03	0,30	7,51
Stalla	700,92	1	700,92
Totale	1.001,54		984,02
<u>Totale arrotondato</u>	<u>1.002,00</u>		<u>984,00</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		
Deposito attrezzi agricoli 1	H min 4,20 – H max 5,30	94,40
Tettoia	-	25,03
Deposito 1	-	5,12
Deposito 2	-	10,08
Deposito attrezzi agricoli 2	3,30	40,00
Deposito attrezzi agricoli 3	-	22,05
Deposito attrezzi agricoli 4	2,50	23,58

Deposito 3	-	20,88
Deposito 4	-	10,57
WC	-	10,99
Stalla 1	H min 3,40 – H max 3,80	170,28
Stalla 2	4,75	283,80
Corridoio	-	46,83
Spogliatoio	2,36	9,16
Ripostiglio	-	4,17
Deposito attrezzi agricoli 5	-	128,43

Nota: sono state conteggiate ai fini della valutazione esclusivamente le superfici autorizzate.

2.c - Terreno foglio 23, particella 297

Consistenza commerciale complessiva di circa 5.748 m².

2.d - Terreno foglio 23, particella 315

Consistenza commerciale complessiva di circa 334 m².

2.e - Terreno foglio 23, particella 322

Consistenza commerciale complessiva di circa 649 m².

2.f - Terreno foglio 23, particella 252

Consistenza commerciale complessiva di circa 685 m².

2.g - Terreno foglio 23, particella 265

Consistenza commerciale complessiva di circa 160 m².

2.h – Terreno foglio 23, particella 267

Consistenza commerciale complessiva di circa 881 m².

2.i - Terreno foglio 23, particella 313

Consistenza commerciale complessiva di circa 466 m².

2.l - Terreno foglio 23, particella 317

Consistenza commerciale complessiva di circa 2.323 m².

2.m - Terreno foglio 23, particella 319

Consistenza commerciale complessiva di circa 28.333 m².

2.n - Terreno foglio 23, particella 316

Consistenza commerciale complessiva di circa 26 m².

2.o - Terreno foglio 23, particella 323

Consistenza commerciale complessiva di circa 75 m².

2.p - Terreno foglio 23, particella 324

Consistenza commerciale complessiva di circa 21 m².

2.q - Terreno foglio 15, particella 326

Consistenza commerciale complessiva di circa 15.278 m².

D.2.13.2 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 2 e la presenza di un contratto di locazione la scrivente ha ritenuto corretto eseguire differenti valutazioni maggiormente coerenti con la natura dei beni ed il loro utilizzo.

Per quanto riguarda i beni da 2.a e 2.b, depositi, considerando lo stato manutentivo dei beni e l'assenza di compravendite rinvenute per beni simili e comparabili 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.

Per quanto riguarda i beni da 2.c a 2.q terreni agricoli, 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*.

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.

Stima terreni agricoli da 2.c a 2.q

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 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)*.

	Canone annuo minimo	Canone annuo massimo
Seminativi nella pianura di Legnago (VR)	400	900

DATO IMMOBILIARE		3.A			
Comune		Legnago (VR)			
LEGNAGO (VR), località Casette - In vendita lotto di terreno di complessivi mq. 21000, attualmente a destinazione seminativo, con accesso diretto su fronte strada. La zona è servita da fonti naturali di irrigazione.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/114094045/			Data annuncio	ago-24
Superficie commerciale (mq)	21000	Prezzo richiesto(€)	90.000,00 €	Parametro €/mq	4,29 €
DATO IMMOBILIARE		3.B			
Comune		Nogara (VR)			
Terreno ad uso agricolo/culture biologiche, con accesso dalla strada, pozzo per irrigazione, superficie equivalente a 10 campi veronesi.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/28384217/			Data annuncio	ago-24
Superficie commerciale (mq)	30000	Prezzo richiesto(€)	170.000,00 €	Parametro €/mq	5,67 €
DATO IMMOBILIARE		3.C			
Comune		Bovolone (VR)			
Terreno agricolo irriguo di quasi un ettaro ubicato vicino alla zona artigianale di San Pierin, nella periferia sud di Bovolone. Al lotto si accede comodamente da via Invalidi del lavoro, sul lato nord-ovest, oppure da via More sul lato sud-est. Il terreno confina ad est con la ferrovia Bovolone-Cerea e ad ovest con roggia permanente da cui si può attingere l'acqua.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/17632427/			Data annuncio	ago-24
Superficie commerciale (mq)	14549	Prezzo richiesto(€)	70.000,00 €	Parametro €/mq	4,81 €

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 Gazzo Veronese 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 1,29 % il valore complessivo dei beni secondo il metodo reddituale risulta pari a **154.904,67 €**.

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
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) MIN	€ -	€ 400,00	10000,00	€ 0,04
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) MAX	€ -	€ 900,00	10000,00	€ 0,09
	€ -	€ 1.300,00	20000,00	€ 0,07

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€		mq	€/mq
Dato immobiliare 3.A	€ 90.000,00		21000,00	€ 4,29
Dato immobiliare 3.B	€ 170.000,00		30000,00	€ 5,67
Dato immobiliare 3.C	€ 70.000,00		14549,00	€ 4,81
	€ 330.000,00		65549,00	€ 5,03

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	1,29%
--	-------

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
54979,00	€ 166,67	€ 2.000,00	1,29%	€ 154.904,67
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,00	€ 0,04		€ 2,82

Stima fabbricati

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 Gazzo Veronese 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 2.A – Magazzino sito in Comune di Castagnaro (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.A				
Comune		Castagnaro (VR)				
						
Affittasi a referenziati capannone artigianale di mq. 1000 + magazzino di mq. 450 + uffici. Area di mq. 5600 con possibilita' di ampliamento al 50%. Altezza m. 5,00. Impianti a norma.						
Fonte		https://www.idealista.it/immobile/23315511/		Data annuncio	gen-24	
Superficie commerciale (mq)		1450	Prezzo richiesto(€)	1.800,00 €	Parametro €/mq	1,24 €

Dato Immobiliare 2.B – Magazzino sito in Comune di Cerea (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.B			
Comune	Cerea (VR)	Indirizzo	via Santa Chiara, 32		
					
Capannone in affitto in via Santa Chiara, 32 Cerea					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/28223436/		Data annuncio	mar-24	
Superficie commerciale (mq)	800	Prezzo richiesto(€)	1.500,00 €	Parametro €/mq	1,88 €

Dati immobiliari offerte in vendita

Dato Immobiliare 2.C – Magazzino sito in Comune di Nogara (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.C			
Comune	Nogara (VR)	Indirizzo	via Casotti		
					
<p>Trattasi di compendio immobiliare produttivo / commerciale a tre unità destinate rispettivamente ad opificio, abitazione del custode e garage, ubicato in zona del comparto produttivo urbanizzato della periferia a ovest all'abitato di Nogara (VR). L'accesso avviene direttamente dalla prospiciente via Casotti, con percorso interno sull'area pertinenziale. L'edificio principale è costituito da una porzione anteriore (che si sviluppa ai piani interrato e terra) e da una posteriore (che si sviluppa al piano terra con un locale magazzino al piano primo) su una superficie coperta di mq. 1297 circa e lorda sui piani di mq. 1640 circa.</p>					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/25943145/		Data annuncio	mag-24	
Superficie commerciale (mq)	1552	Prezzo richiesto(€)	330.000,00 €	Parametro €/mq	212,63 €

Dato Immobiliare 2.D – Magazzino sito in Comune di Oppeano (VR)

DATO IMMOBILIARE		2.D				
Comune		Oppeano (VR)				
						
Comodo al centro e in fronte strada proponiamo magazzino artigianale di 350 mq ideale per qualsiasi attività.						
Fonte		https://www.idealista.it/immobile/25145220/		Data annuncio	ago-23	
Superficie commerciale (mq)		1100	Prezzo richiesto(€)	290.000,00 €	Parametro €/mq	263,64 €

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 o residenziale con caratteristiche simili ai beni oggetto di pignoramento localizzati nel Comune di Gazzo Veronese e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 1,53 €/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 0,73 €/mq/mese per i beni identificati al punto 2.a.

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 0,42 €/mq/mese per i beni identificati ai punti da 2.b.

Il reddito medio del compendio nel suo complesso risulta pertanto pari a circa 26.000,00 €/anno e 2.166 €/mese per i beni identificati al punto 2.a e

circa 5.000,00 €/anno e 416 €/mese per i beni identificati ai punti da 2.b. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 7,53 % il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 345.365,42 €, per i beni identificati al punto 2.a e 66.416,43 € per i beni identificati ai punti da 2.b.

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	€/mq/mese
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	
Dato immobiliare 2.A	€ 1.800,00	€ 21.600,00	1450,00	€ 14,90	1,24 €
Dato immobiliare 2.B	€ 1.500,00	€ 18.000,00	800,00	€ 22,50	1,88 €
	€ 3.300,00	€ 39.600,00	2250,00	€ 17,60	

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€		mq	€/mq
Dato immobiliare 2.C	€ 330.000,00		1552,00	€ 212,63
Dato immobiliare 2.D	€ 290.000,00		1100,00	€ 263,64
	€ 620.000,00		2652,00	€ 233,79

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi			7,53%
--	--	--	-------

Beni identificati al punto 2.a

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
2955,00	€ 2.166,67	€ 26.000,00	7,53%	€ 345.365,42
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,73	€ 8,80		€ 116,87

Beni identificati ai punti da 2.b

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
984,00	€ 416,67	€ 5.000,00	7,53%	€ 66.416,43
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,42	€ 5,08		€ 67,50

Riduzione valore beni locati

Il compendio agricolo di terreni e fabbricati oggetto del Lotto 2 della presente perizia risulta locato con contratto d'affitto con durata residua 6,58 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:

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

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:

$C = 25.000 \text{ €/annui}$ (come da contratto allegato ragguagliato in funzione delle superfici oggetto di pignoramento)

$C_m = 33.000 \text{ €/annui}$ (come da ricerca di mercato)

$i = 2 \%$

$s = 0\%$

$n = 3 \text{ anni.}$

Applicando la formula sopra descritta, il valore di mercato dei beni locati è pari a **511.385,62 € arrotondato 511.000,00 €**. Pertanto, la condizione di locazione comporta una riduzione del valore di mercato del bene pari a circa il 10%.

Riduzione valore beni pignoramenti presso terzi avente ad oggetto i canoni di affitto

Si riporta in seguito quanto evidenziato dalla custode della procedura, avv. A. Tragni, circa la posizione oggetto del Lotto 2.

“Nel corso del sopralluogo la signora Pietroboni precisava altresì che da tempo il marito non percepiva il canone d'affitto, in quanto attinto da un pignoramento presso terzi; mi faceva, quindi, pervenire a mezzo email tre ordinanze di assegnazione del Tribunale di Verona: due relative al procedimento n. 78/2022 R.E. (in quanto ad una prima ordinanza del 9.05.2022 era seguita una seconda ordinanza che la sostituiva, in data 16.05.2022 - ...), ed una terza ordinanza relativa alla procedura n. 1186/2023 R.E., datata 16.11.2023 (...).

Ho quindi proceduto a depositare istanza di visibilità nelle suddette procedure, al fine di ricostruire la situazione debitoria, che riassumo come segue. Il primo pignoramento presso terzi è stato notificato ad opera di Consorzio Agrario del Nordest Soc. Coop. in data 6.12.2021, per un importo precettato di € 69.837,29 (...), cui si aggiungono interessi e spese di lite. Detto pignoramento ha originato la procedura esecutiva mobiliare n. 78/2022 R.E., ed all'udienza del 16.05.2022 le somme pignorate sono state assegnate al Consorzio, sino alla concorrenza dell'importo precettato, oltre le spese di lite liquidate e gli interessi maturandi.

Il secondo pignoramento presso terzi è stato, invece, notificato dall'avv. Giuseppe

Maffei in data 12.05.2023 nei confronti della società AA. Energia – acquirente del ramo d'azienda di Magos (...) – per un importo precettato di € 66.717,63 (...), con successivo radicamento della procedura esecutiva n. 1186/2023 R.E. ed emissione di ordinanza di assegnazione in data 16.11.2023 dei canoni d'affitto, “a decorrere dalla prima scadenza successiva all'esaurimento dei gravami attualmente sussistenti sul medesimo credito ovvero di cui all'ordinanza Tribunale Verona resa in data 9-16.05.2022 nel procedimento n. 7872022 R.G.” (...).

Dal fascicolo telematico della suddetta procedura emerge che tale assegnazione è frutto di un accordo tra creditore pignorante e terzo pignorato, posto che quest'ultimo aveva inizialmente reso una dichiarazione negativa ex art. 547 c.p.c., sostenendo di vantare un controcredito nei confronti del [REDACTED] (...). Entrambi i pignoramenti presso terzi e le ordinanze di assegnazione che ne sono conseguite sono opponibili alla presente procedura esecutiva immobiliare, e lo scrivente Custode non può pertanto acquisire i canoni di affitto.

Poiché il primo pignoramento è stato notificato al terzo in data 6.12.2021, il Consorzio Agrario del Nordest Soc. Coop. ha già acquisito, quanto meno, le annualità 2022 e 2023 (€ 50.000,00), oltre alle prime due rate del 2024, per complessivi 62.500,00 €.

Facendo tuttavia un calcolo spannometrico i canoni saranno indisponibili sino alla fine del 2027, dal momento che la somma degli importi assegnati supera i 140 mila euro.

Ci si riserva, in ogni caso, di contattare l'affittuario per una indicazione più precisa sul termine dei pagamenti.

Al momento, pertanto, non è possibile procedere all'acquisizione dei frutti in favore della procedura”.

Per approfondimenti in merito alla questione sopra esposta si faccia riferimento alla custode della procedura, avv. A. Tragni.

Alla luce di quanto qui indicato la scrivente ha reputato di applicare un'ulteriore decurtazione pari al 120%.

Il valore di mercato dei beni locati e apparentemente gravati da pignoramento

presso terzi avente ad oggetto i canoni di affitto è pari a **460.247,06 € valore arrotondato 460.000,00.**

D.2.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
2.a	Deposito foglio 23, particella 296, sub. 1	2.955	€ 116,87	€ 345.365,42	€ 345.365,42
2.b	Deposito foglio 15, particella 108, sub. 12	984	€ 67,50	€ 66.416,43	€ 66.416,43
2.c	Terreno foglio 23, particella 297	5.748	€ 2,82	€ 16.195,13	€ 16.195,13
2.d	Terreno foglio 23, particella 315	334	€ 2,82	€ 941,05	€ 941,05
2.e	Terreno foglio 23, particella 322	649	€ 2,82	€ 1.828,57	€ 1.828,57
2.f	Terreno foglio 23, particella 252	685	€ 2,82	€ 1.930,00	€ 1.930,00
2.g	Terreno foglio 23, particella 265	160	€ 2,82	€ 450,80	€ 450,80
2.h	Terreno foglio 23, particella 267	881	€ 2,82	€ 2.482,24	€ 2.482,24
2.i	Terreno foglio 23, particella 313	466	€ 2,82	€ 1.312,97	€ 1.312,97
2.l	Terreno foglio 23, particella 317	2.323	€ 2,82	€ 6.545,11	€ 6.545,11
2.m	Terreno foglio 23, particella 319	28.333	€ 2,82	€ 79.828,92	€ 79.828,92
2.n	Terreno foglio 23, particella 316	26	€ 2,82	€ 73,26	€ 73,26
2.o	Terreno foglio 23, particella 323	75	€ 2,82	€ 211,31	€ 211,31
2.p	Terreno foglio 23, particella 324	21	€ 2,82	€ 59,17	€ 59,17
2.q	Terreno foglio 15, particella 326	15.278	€ 2,82	€ 43.046,14	€ 43.046,14
Totale 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e + 2.f + 2.g + 2.h + 2.i + 2.m + 2.n + 2.o + 2.p + 2.q				€ 566.646,51	€ 566.646,51
Valore decurtato in virtù di contratto di locazione in essere				€ 511.000,00	€ 511.000,00
Riduzione valore beni pignoramenti presso terzi avente ad oggetto i canoni di affitto arrotondato				€ 460.000,00	€ 460.000,00

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

Valore dell'immobile 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e + 2.f + 2.g + 2.h + 2.i + 2.m + 2.n + 2.o + 2.p + 2.q per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 460.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **10.000,00 Euro**.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **46.000,00 Euro (valore diritto quota di 1/1 dei beni)** - adeguamento di circa il 10%.
- 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.2.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e + 2.f + 2.g + 2.h + 2.i + 2.m + 2.n + 2.o + 2.p + 2.q per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 404.000,00**.

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

I beni facilmente amovibili non inseriti nella struttura muraria che possono essere asportati senza alcun danno all'immobile ed abbiano possibilità di autonomo utilizzo separato non fanno parte dell'immobile.

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, 23/04/2025

Il C.T.U.
Francesca Piantavigna
Architetto



ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Francesca Piantavigna
n° 1544
sezione A
cat. architetto
ARCHITETTO



D.3 LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI SITI IN GAZZO VERONESE (VR)

D.3.1 Proprietà

Per quanto riguarda i beni da 3.g a 3.m

Da oltre il ventennio, la signora [REDACTED] nata a Nogara (VR) l'01.03.1951, figurava proprietaria degli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 239 (are 28.58), 237 (are 3.30), 153 (are 4.44), 241 (are 86.07) e 136 (are 55.56) alla stessa pervenuti in forza di atto di compravendita del 17.12.1996 n. 48280 rep. Not. Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritto il 07.01.1997 ai nn. 602/528.

Il mappale n. 241 ha originato il mappale n. 259, il quale ha, a sua volta originato il mappale n. 269, come sopra esposto.

Per quanto riguarda i beni 3.a e 3.b

Da oltre il ventennio, la signora [REDACTED] suddetta, coniugata in regime di separazione dei beni, figura proprietaria degli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 233 (terreno ha. 1.68.75) e 234 (terreno, are 5.97) alla stessa pervenuti in forza di atto di compravendita del 18.04.2000 n. 60745 rep. Not. Lucio Lombardi, trascritto il 21.04.2000 ai nn. 15738/10541.

Per quanto riguarda i beni da 3.c a 3.f

Da oltre il ventennio, il signor [REDACTED] Francesco, nato a Legnago (VR) il 09.02.1950, figurava proprietario degli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 203 (are 55.60.), 198 (are 4.40), 232 (ha. 1.25.12) e 235 (are 2.34), allo stesso pervenuti in virtù dei seguenti titoli: per la quota di 1/6 di proprietà giusta successione legittima in morte del padre [REDACTED], nato a Legnago il 03.12.1926, deceduto il 02.12.1994. Nella denuncia di successione registrata a Legnago l'11.06.1997 al n. 8 vol. 493, trascritta il 10.11.1997 ai nn. 33897/24012, figuravano i mappali nn. 135 (ha. 2.93.87.), 152 (are 8.31), 203 (are 55.60.) e 198 (are 4.40): successivamente i mappali nn. 152 e 135 hanno originato rispettivamente i mappali nn. 235 e 232, come sopra esposto. Nella precedente denuncia di successione registrata a Legnago il 02.10.1995 al n.

77 vol. 477, trascritta il 27.11.1995 ai nn. 33419/24830, alcuni immobili erano stati omessi; in proprietà esclusiva in forza di atto di divisione del 17.12.1996 n. 48280 rep. Not. Lucio Lombardi, trascritto il 07.01.1997 ai nn. 601/527.

Con atto di compravendita del 20.07.2004 n. 73090 rep. Not. Lucio Lombardi, trascritto il 22.07.2004 ai nn. 32756/19409, il signo [REDACTED] vende gli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 198 (terreno, are 4.40), 203 (terreno, are 55.60), 232 (terreno, ha. 1.25.12) e 235 (terreno, are 2.34) alla signora [REDACTED] suddetta, coniugata in regime di separazione dei beni.

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

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Gazzo Veronese (All. E.2 - E.3).

Da documentazione reperita la ditta eseguita al momento della notifica dell'atto di pignoramento e al momento dell'acquisto del diritto risultava coniugata.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale. In atto di compravendita del 03.12.1993 n. 36378 rep. Not. Domenico Fauci di Verona, trascritto il 28.12.1993 ai nn. 34035/23680 viene riportato che essi sono coniugati in separazione dei beni.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è indicato *"Con atto in data 15-06-1988 a rogito del notaio Dr. Domenico Fauci, rep. n. 25407 del distretto notarile di Verona, gli sposi [REDACTED] nato a Legnago il 02-10-1947 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Nogara l'01-03-1951, entrambi residenti a Gazzo Veronese - Via Rossini n. 7, hanno stipulato convenzioni patrimoniali ai sensi e per gli effetti del 3^o comma dell'art. 162 c.c."*. Apparentemente da quanto deducibile da atti di compravendita successivi trattasi di variazione da comunione a separazione dei beni. Tutti i beni risultano acquisiti in data posteriore con regime di separazione dei beni.



COMUNE DI GAZZO VERONESE

☎ 37060
c.f. 8200277 0236

con sede a RONCANOVA

☎: 0442 579000 - ☎: 0442 579036
✉: servizidemografici@comune.gazzo.vr.it
✉: segreteria@pec.comune.gazzo.vr.it - www.comune.gazzo.vr.it

PROVINCIA DI VERONA

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1972 Numero 14 Parte II Serie A Ufficio 1
certifica che

il ventinove aprile millenovecentosettantadue
alle ore 11 e minuti 00
nel Comune di GAZZO VERONESE (VR)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

ANNOTAZIONI

Con atto in data 15-06-1988 a rogito del notaio Dr. Domenico Fauci, rep. n. 25407 del distretto notarile di Verona, gli sposi Lanza Ferdinando, nato a Legnago il 02-10-1947 e Costantini Graziella, nata a Nogara l'01-03-1951, entrambi residenti a Gazzo Veronese - Via Rossini n. 7, hanno stipulato convenzioni patrimoniali ai sensi e per gli effetti del 3^a comma dell'art. 162 c.c.

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

GAZZO VERONESE (VR), 25-07-2024
Ora 11:43

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

ALESSANDRA VISENTIN



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



COMUNE DI GAZZO VERONESE

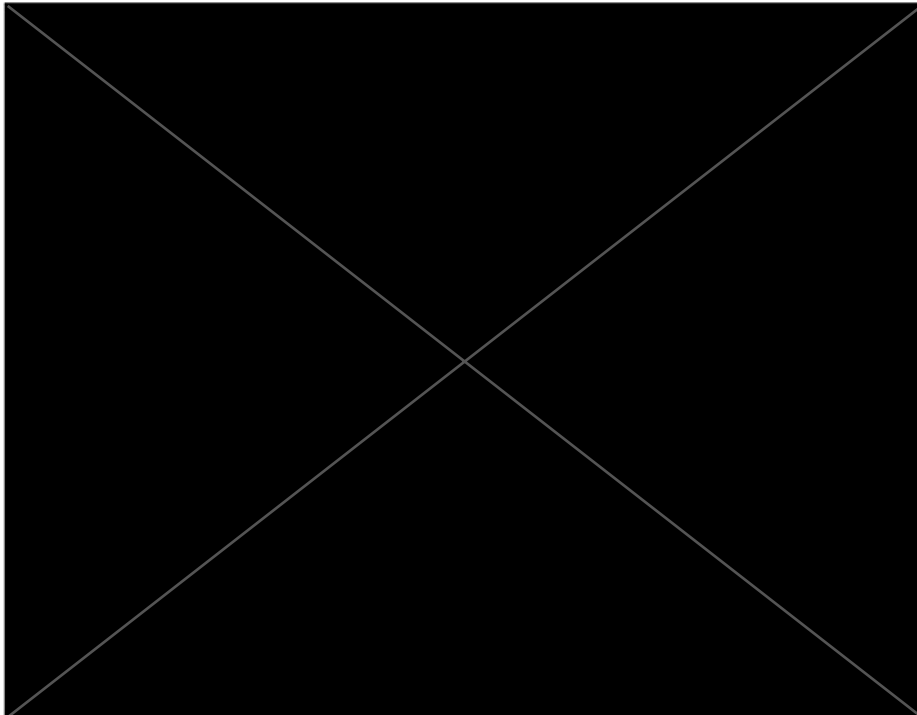
Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

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 GAZZO VERONESE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Comune Gazzo Veronese - Prot. n. 0007730 del 25-07-2024 partenza Cat. 14



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI GAZZO VERONESE
ALESSANDRA VISENTIN

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:

1 / 2



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. 57/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Anna Tragni

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 Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 233**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 16.875 mq, reddito dominicale euro 243,63, reddito agrario euro 122,01.

3.b: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 234**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 597 mq, reddito dominicale euro 8,62, reddito agrario euro 4,32.

3.c: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 198**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 440 mq, reddito dominicale euro 6,35, reddito agrario euro 3,18.

3.d: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 203**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.560 mq, reddito dominicale euro 80,27, reddito agrario euro 40,20.

3.e: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 232**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 12.512 mq, reddito dominicale euro 180,64, reddito agrario euro 90,47.

3.f: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 235**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 234 mq, reddito dominicale euro 3,38, reddito agrario euro 1,69.

3.g: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 136**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.556 mq, reddito dominicale euro 80,22, reddito agrario euro 40,17.

3.h: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 153**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 444 mq, reddito dominicale euro 6,41, reddito agrario euro 3,21.

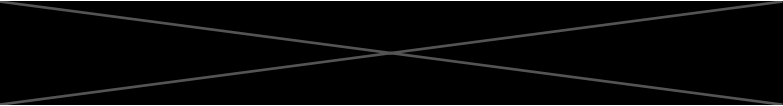
3.i: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 237**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale euro 4,76, reddito agrario euro 2,39.

3.l: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23,**

particella 239, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.858 mq, reddito dominicale euro 41,26, reddito agrario euro 20,66.

3.m: Terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, **foglio 23, particella 269**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3.324 mq, reddito dominicale euro 47,99, reddito agrario euro 24,03.

Intestati a:

1		Proprietà 1000/1000
---	--	---------------------

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.

Ricostruzione delle variazioni catastali

3.a Terreno foglio 23, particella 233

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 39.628 mq, reddito dominicale L. 1.107.801, reddito agrario L. 554.792.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/04/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 38.810 mq, reddito dominicale L. 1.084.934, reddito agrario L. 543.340.

FRAZIONAMENTO del 22/04/1978 in atti dal 24/10/1990 SCARDAPANE GIUSEPP (n. 490178)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:213

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1978 (antecedente all'impianto

meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 33.250 mq, reddito dominicale L. 929.504, reddito agrario L. 465.500.

FRAZIONAMENTO del 02/02/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 9483. F01/1978)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:203

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 29.387 mq, reddito dominicale L. 821.514, reddito agrario L. 411.418.

FRAZIONAMENTO del 07/10/1986 in atti dal 07/08/1996 (n. 9283. F01/1986)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:202

Unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 233, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 16.875 mq, reddito dominicale euro 243,63, reddito agrario euro 122,01.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.1/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:135 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:23

3.b Terreno foglio 23, particella 234

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 152, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1.271 mq, reddito dominicale L. 35.531, reddito agrario L. 17.794.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 152, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 831 mq, reddito dominicale L. 23.231, reddito agrario L. 11.634.

FRAZIONAMENTO del 02/02/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 9483. F02/1978)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:198 ;

Unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 234, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 597 mq, reddito dominicale euro 8,62, reddito agrario euro 4,32.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.2/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:152 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:235.

3.c Terreno foglio 23, particella 198

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 152, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1.271 mq, reddito dominicale L. 35.531, reddito agrario L. 17.794.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 198, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 440 mq, reddito dominicale euro 6,35, reddito agrario euro

3,18.

FRAZIONAMENTO del 02/02/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 9483. F02/1978)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:152

3.d Terreno foglio 23, particella 203

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 39.628 mq, reddito dominicale L. 1.107.801, reddito agrario L. 554.792.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/04/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 38.810 mq, reddito dominicale L. 1.084.934, reddito agrario L. 543.340.

FRAZIONAMENTO del 22/04/1978 in atti dal 24/10/1990 SCARDAPANE GIUSEPP (n. 490178)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:213

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 203, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.560 mq, reddito dominicale L. 155.430, reddito agrario L. 77.840.

FRAZIONAMENTO del 02/02/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 9483. F01/1978)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:135

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 203, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 5.560 mq, reddito dominicale L. 155.430, reddito agrario L. 77.840.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/1996 in atti dal 12/08/1996 SEGN. ERR.1302/96 (n. 10.1/1996)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:204 ; Foglio:23 Particella:214 ; Foglio:23 Particella:218

Unità immobiliare dal 17/12/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 203, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.560 mq, reddito dominicale euro 80,27, reddito agrario euro 40,20.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1996 in atti dal 09/02/1999 (n. 527.3/1997)

3.e Terreno foglio 23, particella 232

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 39.628 mq, reddito dominicale L. 1.107.801, reddito agrario L. 554.792.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/04/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 38.810 mq, reddito dominicale L. 1.084.934, reddito agrario L. 543.340.

FRAZIONAMENTO del 22/04/1978 in atti dal 24/10/1990 SCARDAPANE GIUSEPP (n. 490178)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:213

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 33.250 mq, reddito dominicale L. 929.504, reddito agrario L. 465.500.

FRAZIONAMENTO del 02/02/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 9483. F01/1978)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:203

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 135, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 29.387 mq, reddito dominicale L. 821.514, reddito agrario L. 411.418.

FRAZIONAMENTO del 07/10/1986 in atti dal 07/08/1996 (n. 9283. F01/1986)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:202

Unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 232, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 12.512 mq, reddito dominicale euro 180,64, reddito agrario euro 90,47.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.1/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:135 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:233

3.f Terreno foglio 23, particella 235

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 152, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1.271 mq, reddito dominicale L. 35.531, reddito agrario L. 17.794.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1978 (antecedente all'impianto

meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 152, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 831 mq, reddito dominicale L. 23.231, reddito agrario L. 11.634.

FRAZIONAMENTO del 02/02/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 9483. F02/1978)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:198.

Unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 235, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 234 mq, reddito dominicale euro 3,38, reddito agrario euro 1,69.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.2/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:152 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:234.

3.g Terreno foglio 23, particella 136

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 27.944 mq, reddito dominicale L. 781.175, reddito agrario L. 391.216.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21.797 mq, reddito dominicale L. 609.335, reddito agrario L. 305.158.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:215

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.556 mq, reddito dominicale euro 80,22 L. 155.318, reddito agrario euro 40,17 L. 77.784.

FRAZIONAMENTO del 06/04/1981 in atti dal 12/08/1996 G. TOSO (n. 903.1/1981)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:204

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 5.556 mq, reddito dominicale euro 183,00, reddito agrario euro 99,00.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107544 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17762.1/2007)

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.556 mq, reddito dominicale euro 80,22, reddito agrario euro 40,17.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181053 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1733.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:153 ; Foglio:23 Particella:237 ; Foglio:23 Particella:239 ; Foglio:23 Particella:269

3.h Terreno foglio 23, particella 153

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe

1, superficie catastale 1.134 mq, reddito dominicale L. 31.701, reddito agrario L. 15.876.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 444 mq, reddito dominicale euro 6,41 L. 12.412, reddito agrario euro 3,21 L. 6.216.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:199

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, porz AA, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale euro 9,88, reddito agrario euro 5,35 porz AB, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 144 mq, reddito dominicale euro 2,08, reddito agrario euro 1,04.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107548 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17765.1/2007)

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 444 mq, reddito dominicale euro 6,41, reddito agrario euro 3,21.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181053 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1733.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:136 ; Foglio:23 Particella:237 ; Foglio:23 Particella:239 ; Foglio:23 Particella:269

3.i Terreno foglio 23, particella 237

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1.134 mq, reddito dominicale L. 31.701, reddito agrario L. 15.876.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 199, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 690 mq, reddito dominicale L. 19.289, reddito agrario L. 9.660.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:153

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 237, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale euro 4,76 L. 9.225, reddito agrario euro 2,39 L. 4.620.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.3/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:199 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:236

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 237, porz AA, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 200 mq, reddito dominicale euro 6,59, reddito agrario euro 3,56, porz AB, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale euro 1,88, reddito agrario euro 0,94.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107555 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17768.1/2007)

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 237, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale euro 4,76, reddito agrario euro 2,39.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181053 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1733.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:136 ; Foglio:23 Particella:153 ; Foglio:23 Particella:239 ; Foglio:23 Particella:269

3.1 Terreno foglio 23, particella 239

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

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 27.944 mq, reddito dominicale L. 781.175, reddito agrario L. 391.216.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 215, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 6.147 mq, reddito dominicale L. 171.839, reddito agrario L. 86.058.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:136 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 239, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.858 mq, reddito dominicale euro 41,26 L. 79.895, reddito agrario euro 20,66 L. 40.012.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.4/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:215 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:238 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 239, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 2.858 mq, reddito dominicale euro 94,13, reddito agrario euro 50,92.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107557 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17770.1/2007)

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 239, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.858 mq, reddito dominicale euro 41,26, reddito agrario euro 20,66.

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181053 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1733.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:136 ; Foglio:23 Particella:153 ; Foglio:23 Particella:237 ; Foglio:23 Particella:269

3.m Terreno foglio 23, particella 269

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 27.944 mq, reddito dominicale L. 781.175, reddito agrario L.

391.216.

Impianto meccanografico del 17/04/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 21.797 mq, reddito dominicale L. 609.335, reddito agrario L. 305.158.

FRAZIONAMENTO del 26/10/1978 in atti dal 24/10/1990 SOAVE (n. 948378)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:23 Particella:215

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 204, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 16.241 mq, reddito dominicale L. 454.017, reddito agrario L. 227.374.

FRAZIONAMENTO del 06/04/1981 in atti dal 12/08/1996 G. TOSO (n. 903.1/1981)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:23 Particella:136

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/07/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 204, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 10.739 mq, reddito dominicale L. 300.209, reddito agrario L. 150.346.

FRAZIONAMENTO del 16/07/1982 in atti dal 12/08/1996 G. TOSO (n. 2656.1/1982)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:23 Particella:220

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/08/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 204, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 10.739 mq, reddito dominicale L. 300.209, reddito agrario L. 150.346.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/1996 in atti dal 12/08/1996 SEGN. ERR.1302/96 (n. 10.1/1996)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:203 ; Foglio:23 Particella:214 ; Foglio:23 Particella:218 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/10/1996

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 241, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 8.607 mq, reddito dominicale L. 240.609, reddito agrario L. 120.498.

FRAZIONAMENTO del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 2521.5/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:204 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:240

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/04/2000

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 259, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 6.374 mq, reddito dominicale euro 92,02 L. 178.185, reddito agrario euro 46,09 L. 89.236.

FRAZIONAMENTO del 17/04/2000 Pratica n. 40103 in atti dal 17/04/2000 (n. 2292.1/2000)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:137 ; Foglio:23 Particella:216 ; Foglio:23 Particella:240 ; Foglio:23 Particella:241 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:252 ; Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:254 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:256 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:258 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2003

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 269, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3.324 mq, reddito dominicale euro 47,99, reddito agrario euro 24,03.

FRAZIONAMENTO del 08/07/2003 Pratica n. 195778 in atti dal 08/07/2003 (n.

11296.1/2003)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:253 ; Foglio:23 Particella:255 ; Foglio:23 Particella:257 ; Foglio:23 Particella:259 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:263 ; Foglio:23 Particella:264 ; Foglio:23 Particella:265 ; Foglio:23 Particella:266 ; Foglio:23 Particella:267 ; Foglio:23 Particella:268 ; Foglio:23 Particella:270

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 269, qualità ORTO, classe U, superficie catastale 3.324 mq, reddito dominicale euro 109,48, reddito agrario euro 59,23.

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0107562 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 17774.1/2007)

Unità immobiliare dal 20/05/2009

Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 269, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3.324 mq, reddito dominicale euro 47,99, reddito agrario euro 24,03.

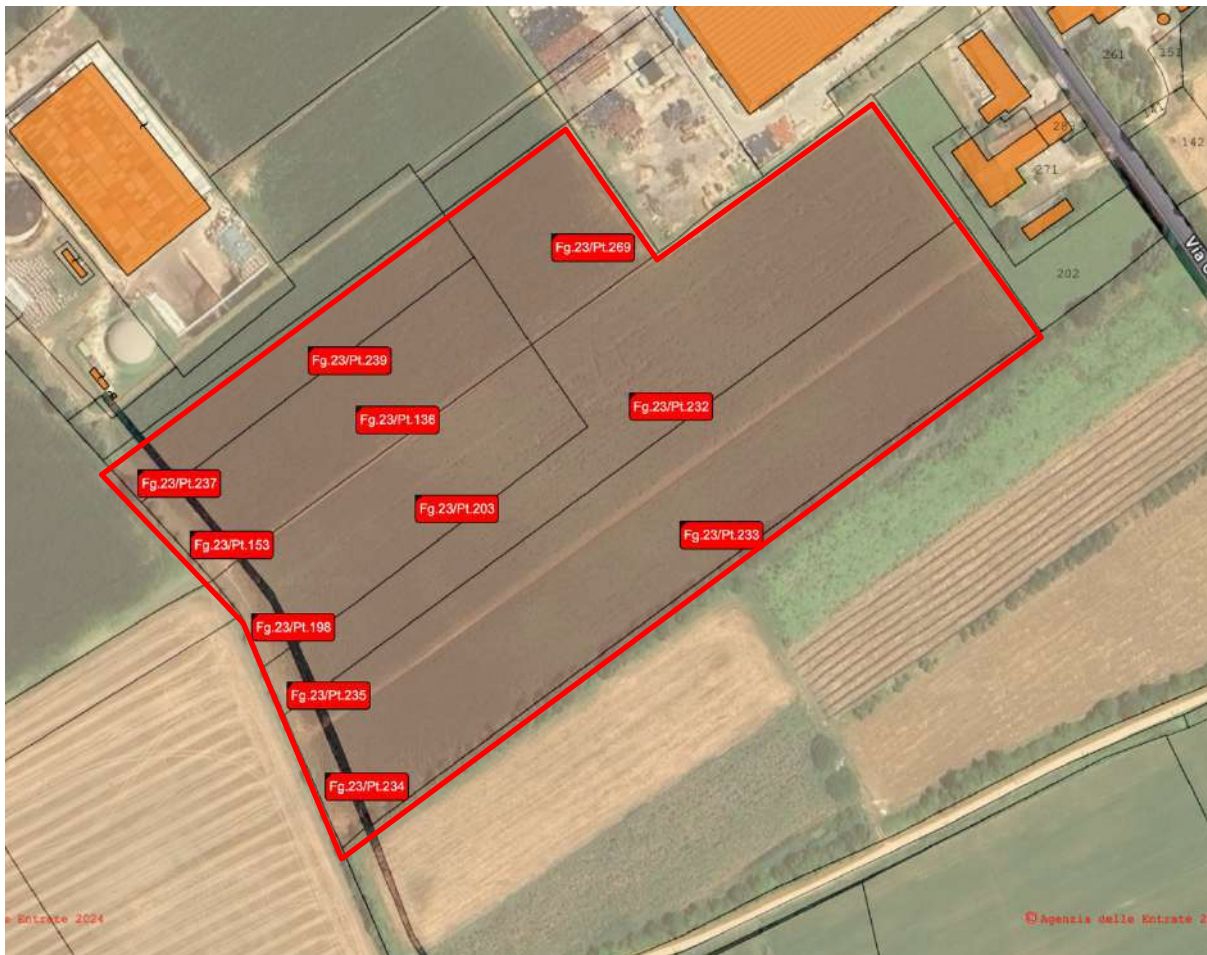
TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2009 Pratica n. VR0181053 in atti dal 20/05/2009 VARIAZIONE DI COLTURA IN ATTI DAL 01/03/07 SU DICHIAR. DI PARTE (n. 1733.1/2009)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:136 ; Foglio:23 Particella:153 ; Foglio:23 Particella:237 ; Foglio:23 Particella:239.

Localizzazione

I terreni sono localizzati in Comune di Gazzo Veronese (VR), accesso pedonale e carraio ai beni avviene dalla strada pubblica, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia in Lotto 2, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.



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 foglio 23, particella 233

Mappali 235, 232, 202, 94, 234.

3.b Terreno foglio 23, particella 234

Mappali 235, 232, 233, 94, 74, 73.

3.c Terreno foglio 23, particella 198

Mappali 153, 136, 203, 232, 235, 73, 83, 81.

3.d Terreno foglio 23, particella 203

Mappali 136, 269, 232, 235, 198, 153.

3.e Terreno foglio 23, particella 232

Mappali 203, 136, 269, 270, 250, 245, 202, 233, 234, 235, 198.

3.f Terreno foglio 23, particella 235

Mappali 198, 203, 232, 233, 234, 73.

3.g Terreno foglio 23, particella 136

Mappali 237, 239, 269, 232, 203, 198, 153.

3.h Terreno foglio 23, particella 153

Mappali 237, 239, 136, 203, 198, 83, 81.

3.i Terreno foglio 23, particella 237

Mappali 315, 317, 239, 136, 153, 81.

3.l Terreno foglio 23, particella 239

Mappali 317, 267, 269, 136, 153, 237, 315.

3.m Terreno foglio 23, particella 269

Mappali 267, 268, 270, 232, 203, 136, 269, 239, 317.

D.3.3 Descrizione dei beni

D.3.3.1 Contesto

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da terreni agricoli coltivati siti nel Comune di Gazzo Veronese (VR).

L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene dalla strada pubblica, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia in Lotto 2, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione dei treni (Ostiglia) a circa 12 km; Aeroporto di Verona a circa 40 km; ingresso autostrada A22 – Raccordo Autostradale Mantova Nord a circa 21 km.

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



D.3.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1/1 piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Gazzo Veronese (VR).

Superficie catastale di 48.730 mq.

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati. I terreni risultano coltivati.

Da CDU del Comune di Gazzo Veronese i terreni in analisi ricadono in zona territorio agricolo.

3.a Terreno foglio 23, particella 233

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 233, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 16.875 mq, reddito dominicale euro 243,63, reddito agrario euro 122,01.

3.b Terreno foglio 23, particella 234

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 234, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 597 mq, reddito dominicale euro 8,62, reddito agrario euro 4,32.

3.c Terreno foglio 23, particella 198

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 198, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 440 mq, reddito dominicale euro 6,35, reddito agrario euro 3,18.

3.d Terreno foglio 23, particella 203

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 203, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.560 mq, reddito dominicale euro 80,27, reddito agrario euro 40,20.

3.e Terreno foglio 23, particella 232

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 232, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 12.512 mq, reddito dominicale euro 180,64, reddito agrario euro 90,47.

3.f Terreno foglio 23, particella 235

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo

Veronese, foglio 23, particella 235, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 234 mq, reddito dominicale euro 3,38, reddito agrario euro 1,69.

3.g Terreno foglio 23, particella 136

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 136, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 5.556 mq, reddito dominicale euro 80,22, reddito agrario euro 40,17.

3.h Terreno foglio 23, particella 153

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 153, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 444 mq, reddito dominicale euro 6,41, reddito agrario euro 3,21.

3.i Terreno foglio 23, particella 237

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 237, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale euro 4,76, reddito agrario euro 2,39.

3.l Terreno foglio 23, particella 239

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 239, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2.858 mq, reddito dominicale euro 41,26, reddito agrario euro 20,66.

3.m Terreno foglio 23, particella 269

1/1 di piena proprietà di terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23, particella 269, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3.324 mq, reddito dominicale euro 47,99, reddito agrario euro 24,03.

Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Terreni



FOTO 2 - Terreni

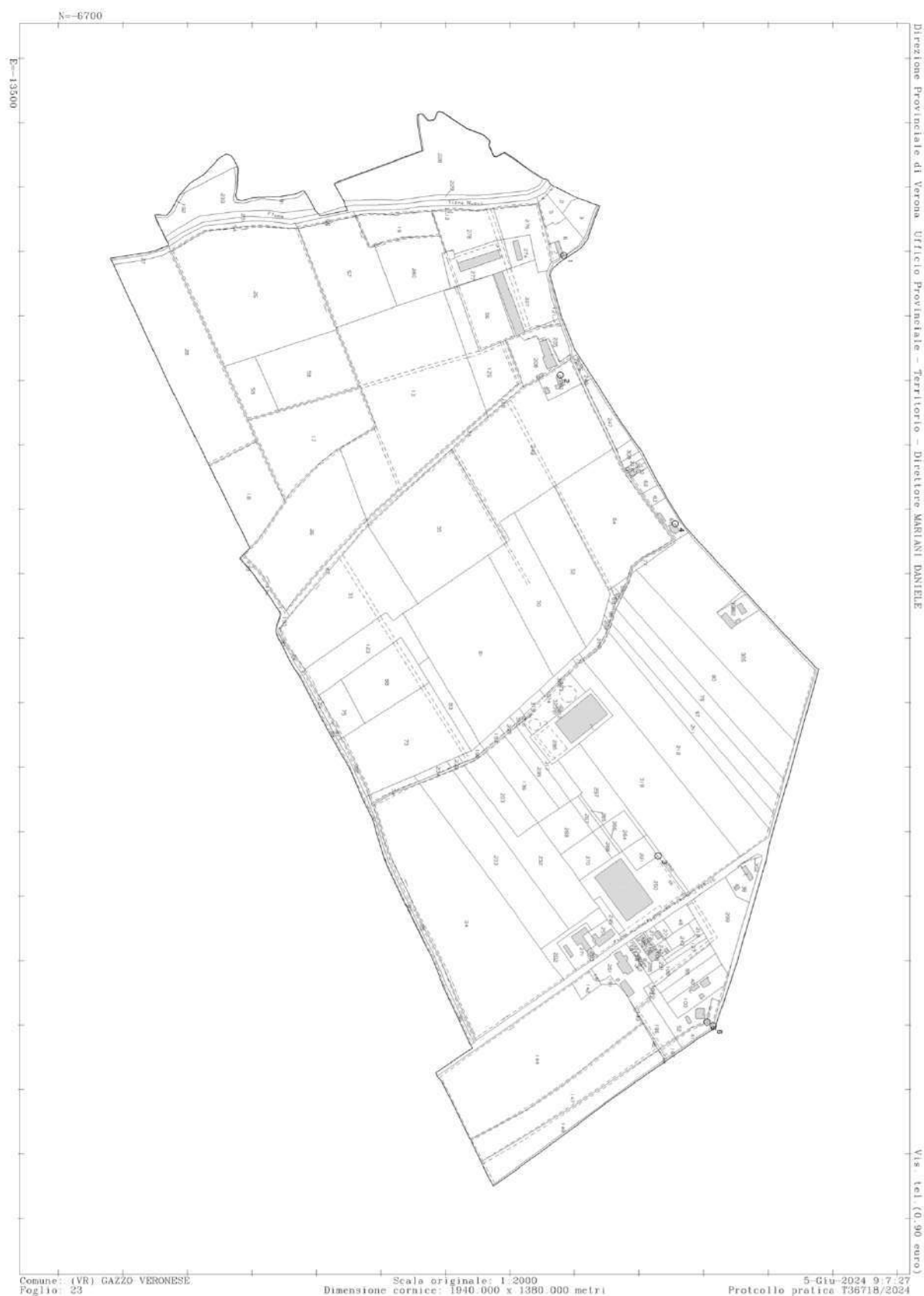


FOTO 3 - Terreni



FOTO 4 - Terreni

Planimetrie catastali



Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Anna Tragni

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

Non sono presenti beni comuni non censibili.

Tutti i beni oggetto di perizia individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene dalla strada pubblica, via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia in Lotto 2, apparentemente non risultano trascritte servitù di passo.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta in seguito compia del CDU rilasciato in data 12/08/2024 prot. n. 0008333.



COMUNE DI GAZZO VERONESE

Provincia di Verona

Prot. n.
Risposta al prot. n. 5221 in data 22 maggio 2024

Certificato di destinazione urbanistica D.P.R. 06/06/2001 n. 380, art. 30 commi 2 e 3.

- Vista l'istanza in data 22 maggio 2024 protocollo n. 5221 presentata dalla sig.ra PIAVAVIGNA FRANCESCA nata a Verona (VR) il 15/03/1974, residente in Verona (VR) alla via N. Ormanetto n. 32A, c.f. PNTFNC74C55L781H;
- Vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1787 del 08/11/2011 di approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.);
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2013 di approvazione del Piano degli Interventi;
- In base agli atti d'ufficio ed assunte le debite informazioni;

SI CERTIFICA

- Che nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1787 del 08/11/2011, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 23 mappali n. 297 – 315 – 322 – 252 – 265 – 267 – 313 – 317 – 319 – 316 – 323 – 324 – 233 – 234 – 198 – 203 – 232 – 235 – 136 – 153 – 237 – 239 – 269, sono assoggettati alle prescrizioni e vincoli dei seguenti articoli normativi:

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Art. 29, Cimiteri/Fasce di rispetto

Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Art. 33.1, Ambiti di natura paesaggistica

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Art. 36, Area idonea a condizione

Art. 38.6, Sito a rischio archeologico di epoca romana-medievale

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Art. 39, ATO

Art. 49.1, Ambiti di tutela agricola: Le valli di Gazzo Veronese

- Che nel Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2013, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 23 mappali n. 297 – 315 – 322 – 252 – 265 – 267 – 313 – 317 – 319 – 316 – 323 – 324 – 233 – 234 – 198 – 203 – 232 – 235 – 136 – 153 – 237 – 239 – 269, ricadono all'interno della ZTO "Ambiti di tutela agricola" con vincolo di "Aree a rischio

SERVIZIO URBANISTICO E AMBIENTALE

C.A.P. 37060 - Via Roma, 89

Boutica di Gazzo Veronese (VR)

Tel. 0442 570000 int. 4

Codice Fiscale 0200770216 - Partita IVA 01700550237

E-mail: edilizia@comune.gazzo.vr.it

PEC: segreteria@pec.comune.gazzo.vr.it

Comune Gazzo Veronese - Prot. n. 0008333 del 13-08-2024 partenza Cat. 6

Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Anna Tragni

archeologico di epoca romana-medievale (rif. art.38.6 PATI)" e "Fascia di rispetto cimiteriale".

- Che nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1787 del 08/11/2011, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 15 mappali n. 326 - 108, sono assoggettati alle prescrizioni e vincoli dei seguenti articoli normativi:

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Art. 29, Cimiteri/Fasce di rispetto

Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Art. 32.2, Paleoalvei

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Art. 36, Area idonea a condizione

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Art. 39, ATO

Art. 59.5, Intersezioni sovraccariche

- Che nel Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2013, i terreni siti in Questo comune, catastalmente distinti al Foglio 15 mappali n. 326 - 108 ricadono all'interno della ZTO "E agricola" con vincolo "Fascia di rispetto Cimiteriale".

Si allegano gli estratti delle tavole del P.A.T.I., l'estratto della Carta della Zonizzazione allegata al Piano degli Interventi.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli usi consentiti dalla legge, ed ha validità di 1 anno fatta salva la variazione degli strumenti urbanistici.

dalla residenza municipale li 12 agosto 2024.

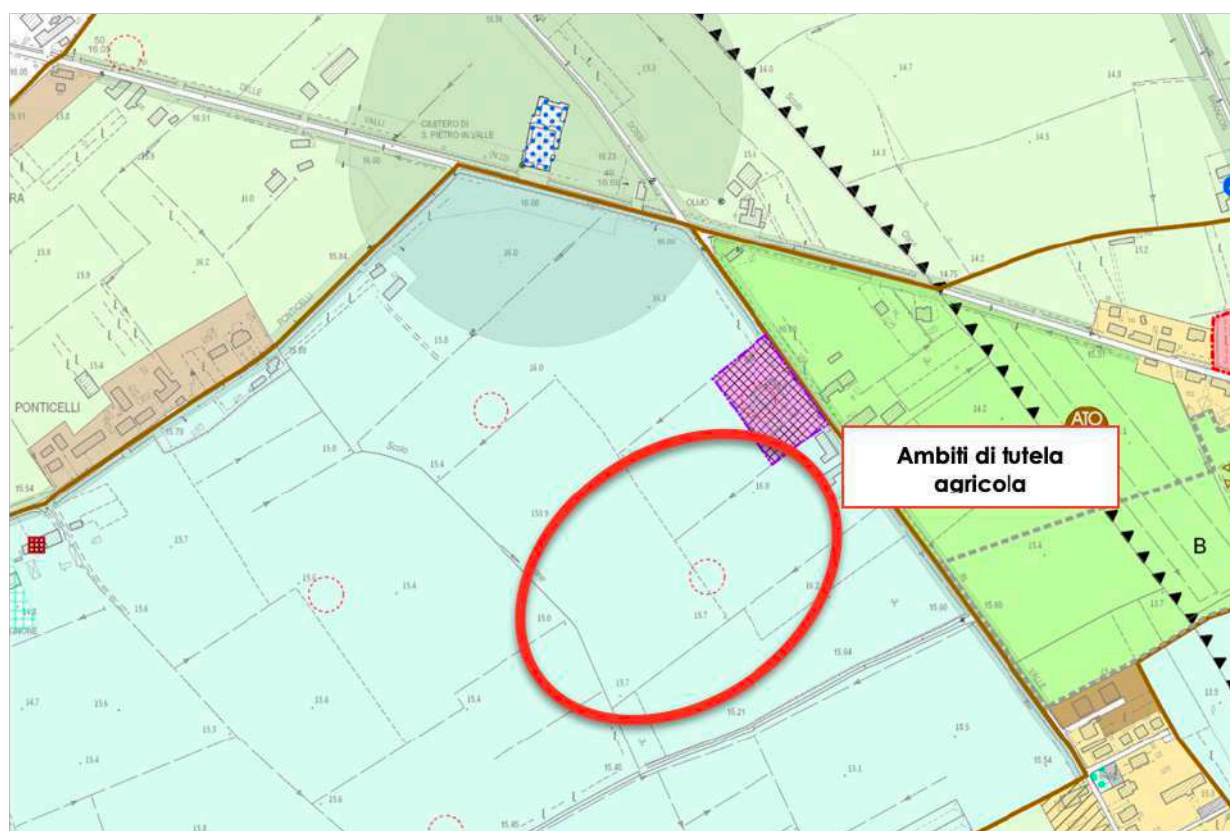
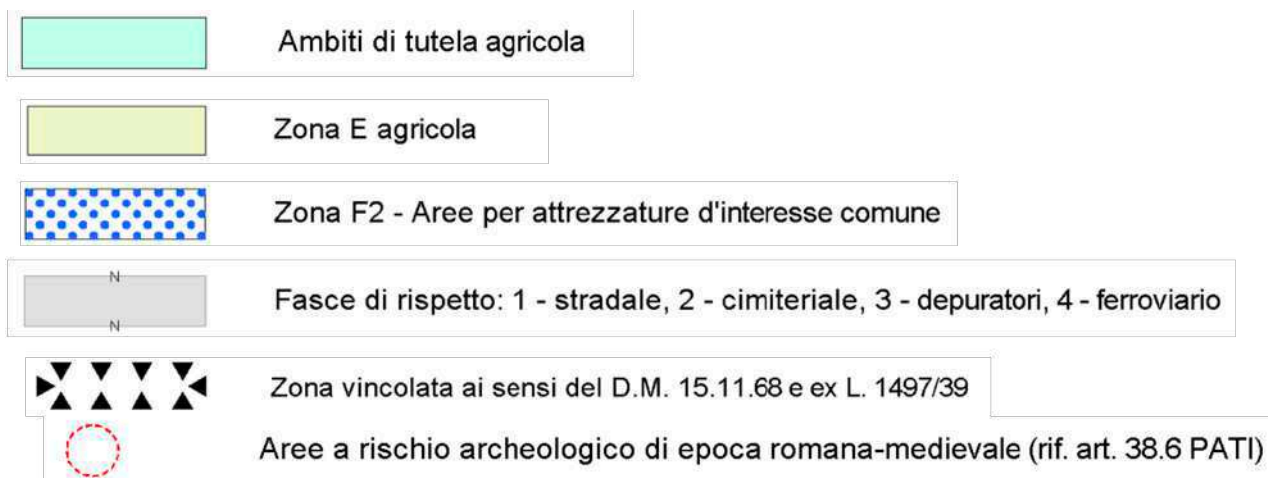


Il Responsabile Supplente del Servizio
Dott. Luca Perlari

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20 e 21
del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82

Esente da imposta di bollo assolta con Marca da bollo da €. 16.00 ai sensi dell'art.18 del DPR n.155/2022

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Gazzo Veronese in Ambiti di tutela agricola.



COMUNE DI GAZZO VERONESE - PI
Elaborato 1.1 - Carta della zonizzazione

D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale 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.

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

Trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di impianti.

Pratiche edilizie

Trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di pratiche edilizie.

Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

La destinazione d'uso risulta essere coerente con quanto indicato nel certificato di destinazione e urbanistica.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di "convenzione ex. Art. 45 Legge 203/82". Contratto registrato a Verona in data 15/02/2016 il contratto di locazione n. 646 serie 3T.

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

Dante causa: 

Beni in affitto a: Sig. [REDACTED];

Canone di affitto: 1.200 Euro annui;

Durata contratto: dal 01/02/2016 al 31/12/2025.

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 in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto, riparametrato sui terreni oggetto di esecuzione, pari a 1.200 €/anno è congruo, in quanto tale canone di affitto non 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.3.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto di locazione sopra esposto è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

D.3.8 Vincoli ed oneri giuridici

D
p

della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del 10.08.2011 n. 11933 rep. Not. Giovanna Iorini di Isola della Scala. Somma iscritta € 1.080.000,00 Capitale € 720.000,00 Durata: anni 20. L'iscrizione è a carico, fra l'altro, dei signori

Immobili gravati da iscrizione di proprietà esclusiva della signora ; Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.T. mappali nn. 233, 234, 198, 203, 232, 235, 136, 153, 237, 239, 269. Immobili gravati da iscrizione di proprietà dei signori e per 1/2 ciascuno: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 4.

Ipoteca volontaria ISCR. 29.03.2013 nn. 11437/1296 Ipoteca volontaria a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto dell'01.03.2013 n. 12716 rep. Not. Giovanna Iorini. Somma iscritta € 300.000,00. Capitale € 200.000,00. Durata: anni 20. L'iscrizione è a carico, fra l'altro, dei signori e

Immobili gravati da iscrizione di proprietà esclusiva della signora ; Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.T. mappali nn. 233, 234, 198, 203, 232, 235, 136, 153, 237, 239, 269. Immobili gravati da iscrizione di proprietà dei signori e per 1/2 ciascuno: Comune di Gazzo Veronese, Foglio 15 C.F. mappale n. 108 sub. 4.

Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 9663/7205 del 11/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/02/2024 Numero di repertorio 1112/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di CREDIT

AGRICOLE ITALIA SPA Sede PARMA Codice fiscale 02113530345, contro

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

D.3.8.2 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

Nessuno.

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

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/08/2024 effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i

Tribunale di Verona E.I. n. 57/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Anna Tragni

nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

D.3.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.3.8.4 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.3.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattasi di terreni agricoli. Non è presente un contesto condominiale con amministratore.

D.3.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

In atto di compravendita del 17.12.1996 n. 48280 rep. Not. Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritto il 07.01.1997 ai nn. 602/528 è riportato: *"Relativamente alla convenzione seconda-compravendita, ai Fini della tassazione la parte acquirente chiede le agevolazioni previste dalla Legge 6.8.1954 n. 604 e successive modifiche ed integrazioni avendo acquistato i terreni in oggetto-a scopo di costituzione della piccola proprietà contadina. Allo scopo la parte acquirente dichiara di essere coltivatrice diretta, di avere tutti i requisiti richiesti e di avere presentato la prescritta domanda per ottenere le agevolazioni all'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura di Verona, che ha rilasciato il certificato di qualifica provvisorio in data 2 dicembre 1996 Prot.n. 37668.*

In via alternativa, in caso di mancata concessione di detti-benefici, la parte acquirente chiede, ai sensi del secondo-capoverso del comma 1° dell'art. 1, in relazione alla Nota.

l° allo stesso articolo - D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131 l'applicazione dell'aliquota dell'8% (otto per cento) dichiarando di voler conseguire i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e si impegna ad esibire entro il triennio la relativa documentazione.

I rapporti di parentela risultano dal contesto dell'atto."

In atto di compravendita del 18.04.2000 n. 60745 rep. Not. Lucio Lombardi, trascritto il 21.04.2000 ai nn. 15738/10541 è riportato "Ai fini della tassazione la parte acquirente chiede le agevolazioni previste dalla Legge 6 agosto 1954 n.604 e successive modifiche ed integrazioni avendo acquistato i terreni in oggetto a scopo di arrotondamento della preesistente piccola proprietà contadina.

Allo scopo la parte acquirente dichiara di essere coltivatrice diretta, di avere tutti i requisiti richiesti e di avere presentato la prescritta domanda per ottenere le agevolazioni all'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura di Verona, che ha rilasciato il certificato di qualifica provvisorio in data 26 gennaio 2000 Prot.n. 585/2000.

In via alternativa la parte acquirente chiede, ai sensi del secondo capoverso del comma 1° dell'art. 1, in relazione alla Nota 1° allo stesso articolo -D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131 - l'applicazione dell'aliquota dell'8% (otto per cento) dichiarando di voler conseguire i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e si impegna ad esibire entro il triennio la relativa documentazione.

I rapporti di parentela risultano dal contesto dell'atto."

In atto di compravendita del 20.07.2004 n. 73090 rep. Not. Lucio Lombardi, trascritto il 22.07.2004 ai nn. 32756/19409 è riportato: "Ai fini della tassazione la parte acquirente chiede le agevolazioni previste dalla Legge 6 agosto 1954 a. 504 e successive modifiche ed integrazioni avendo acquistato i terreni in oggetto a scopo di arrotondamento della preesistente piccola proprietà contadina. Allo scopo la parte acquirente dichiara di essere coltivatore diretto, di avere tutti i requisiti richiesti e di avere presentato la prescritta domanda per ottenere le agevolazioni all'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura di Verona, che ha rilasciato il certificato di qualifica provvisorio in data 5 maggio 2004 Prot.n. 305927.

In via alternativa la parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dal Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99, dichiarando di voler conseguire i requisiti di imprenditore agricolo professionale, e si impegna ad esibire

nei termini di legge la relativa documentazione.

Ai Fini della Legge 19 maggio 1975 n. 151 le parti confermano lo stato civile sopra dichiarato".

D.3.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.3.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di ulteriore separazione e divisibilità dei beni.

Tutti i beni si trovano in posizione attigua e 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 e riportante canone congruo. La scrivente ritiene che i terreni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme.

D.3.13 Valutazione del lotto

D.3.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
3.a	Terreno foglio 23, particella 233	16.875
3.b	Terreno foglio 23, particella 234	597
3.c	Terreno foglio 23, particella 198	440
3.d	Terreno foglio 23, particella 203	5.560
3.e	Terreno foglio 23, particella 232	12.512
3.f	Terreno foglio 23, particella 235	234
3.g	Terreno foglio 23, particella 136	5.556
3.h	Terreno foglio 23, particella 153	444
3.i	Terreno foglio 23, particella 237	330
3.l	Terreno foglio 23, particella 239	2.858
3.m	Terreno foglio 23, particella 269	3.324

D.3.13.2 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.

Per quanto riguarda i beni terreni agricoli, 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*.

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.

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 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)*.

	Canone annuo minimo	Canone annuo massimo
Seminativi nella pianura di Legnago (VR)	400	900

DATO IMMOBILIARE		3.A			
Comune		Legnago (VR)			
LEGNAGO (VR), località Casette - In vendita lotto di terreno di complessivi mq. 21000, attualmente a destinazione seminativo, con accesso diretto su fronte strada. La zona è servita da fonti naturali di irrigazione.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/114094045/			Data annuncio	ago-24
Superficie commerciale (mq)	21000	Prezzo richiesto(€)	90.000,00 €	Parametro €/mq	4,29 €
DATO IMMOBILIARE		3.B			
Comune		Nogara (VR)			
Terreno ad uso agricolo/culture biologiche, con accesso dalla strada, pozzo per irrigazione, superficie equivalente a 10 campi veronesi.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/28384217/			Data annuncio	ago-24
Superficie commerciale (mq)	30000	Prezzo richiesto(€)	170.000,00 €	Parametro €/mq	5,67 €
DATO IMMOBILIARE		3.C			
Comune		Bovolone (VR)			
Terreno agricolo irriguo di quasi un ettaro ubicato vicino alla zona artigianale di San Pierin, nella periferia sud di Bovolone. Al lotto si accede comodamente da via Invalidi del lavoro, sul lato nord-ovest, oppure da via More sul lato sud-est. Il terreno confina ad est con la ferrovia Bovolone-Cerea e ad ovest con roggia permanente da cui si può attingere l'acqua.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/17632427/			Data annuncio	ago-24
Superficie commerciale (mq)	14549	Prezzo richiesto(€)	70.000,00 €	Parametro €/mq	4,81 €

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 Gazzo Veronese 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 1,29 % il valore complessivo dei beni secondo il metodo reddituale risulta pari a **139.414,20 €**.

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/\$ Redditi medi
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) MIN	€ -	€ 400,00	10000,00	€ 0,04
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) MAX	€ -	€ 900,00	10000,00	€ 0,09
	€ -	€ 1.300,00	20000,00	€ 0,07

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/\$ Prezzi medi
	€		mq	€/mq
Dato immobiliare 3.A	€ 90.000,00		21000,00	€ 4,29
Dato immobiliare 3.B	€ 170.000,00		30000,00	€ 5,67
Dato immobiliare 3.C	€ 70.000,00		14549,00	€ 4,81
	€ 330.000,00		65549,00	€ 5,03

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi				1,29%
--	--	--	--	-------

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
48730,00	€ 150,00	€ 1.800,00	1,29%	€ 139.414,20
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,00	€ 0,04		€ 2,86

Riduzione valore terreni locati

Il compendio agricolo di terreni oggetto della presente perizia risulta locato con contratto d'affitto con durata residua 1,25 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:

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

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:

$C = 1.200 \text{ €/annui}$ (come da contratto allegato ragguagliato in funzione delle superfici oggetto di pignoramento)

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

$i = 1,5 \%$

$s = 0\%$

$n = 1,25 \text{ anni.}$

Applicando la formula sopra descritta, il valore di mercato del terreno locato è pari a 129.841,52 €, arrotondato a **130.000 €**. Pertanto, la condizione di locazione comporta una riduzione del valore di mercato del bene pari a circa il 7%.

D.3.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato
3.a	Terreno foglio 23, particella 233	16.875	€ 2,86	€ 48.278,57
3.b	Terreno foglio 23, particella 234	597	€ 2,86	€ 1.707,99
3.c	Terreno foglio 23, particella 198	440	€ 2,86	€ 1.258,82
3.d	Terreno foglio 23, particella 203	5.560	€ 2,86	€ 15.906,89
3.e	Terreno foglio 23, particella 232	12.512	€ 2,86	€ 35.796,23
3.f	Terreno foglio 23, particella 235	234	€ 2,86	€ 669,46
3.g	Terreno foglio 23, particella 136	5.556	€ 2,86	€ 15.895,45
3.h	Terreno foglio 23, particella 153	444	€ 2,86	€ 1.270,26
3.i	Terreno foglio 23, particella 237	330	€ 2,86	€ 944,11
3.l	Terreno foglio 23, particella 239	2.858	€ 2,86	€ 8.176,60
3.m	Terreno foglio 23, particella 269	3.324	€ 2,86	€ 9.509,81
Totale 3.a + 3.b + 3.c + 3.d + 3.e + 3.f + 3.g + 3.h + 3.i + 3.l + 3.m				€ 139.414,20
Valore decurtato in virtù di contratto di locazione in essere				€ 130.000,00

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

Valore dell'immobile 3.a + 3.b + 3.c + 3.d + 3.e + 3.f + 3.g + 3.h + 3.i + 3.l + 3.m per la quota di 1/1 dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 110.500,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **19.500,00 Euro (valore diritto quota di 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.3.14 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 + 3.l + 3.m per la quota di 1/1 dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 110.500,00.**

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, 18/02/2025

Il C.T.U.
Francesca Piantavigna
Architetto



Francesca Piantavigna

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 STATO DI FAMIGLIA

~~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.8 INTEGRAZIONE - ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE (INTEGRAZIONE PERIZIA)

~~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 ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1 LOTTO 1 – IMMOBILE RESIDENZIALE IN GAZZO VERONESE (VR)

F.1.1 Titolo di provenienza del bene

F.1.2 Planimetrie catastali;

F.1.3 Estratto storico del Catasto;

F.1.4 Titoli Abilitativi

F.1.5 Fotografie degli interni

F.1.6 Fotografie degli esterni

F.1.7 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.2 LOTTO 2 – IMMOBILI E TERRENI IN GAZZO VERONESE (VR)

F.2.1 Titolo di provenienza del bene

F.2.2 Planimetrie catastali;

F.2.3 Estratto storico del Catasto;

F.2.4 Certificato di Destinazione Urbanistica

F.2.5 Titoli Abilitativi

F.2.6 Fotografie degli interni

F.2.7 Fotografie degli esterni

F.2.8 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.2.9 Documentazione aggiuntiva

F.3 LOTTO 3 – TERRENI IN GAZZO VERONESE (VR)

F.3.1 Titolo di provenienza del bene

F.3.2 Planimetrie catastali;

F.3.3 Estratto storico del Catasto;

F.3.4 Certificato di Destinazione Urbanistica

F.3.5 Fotografie degli esterni

F.3.6 Dati comparativi acquisiti e fonte