



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Esecuzione Immobiliare n. **583/2018**

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Angelo Franco

Creditore procedente:

Beton Veneta S.r.l., Avv. Sandro Terrestri ed Avv. Paolo Finco

Debitore:

Zaninelli Giovanni

Creditore intervenuto:

Sergio Bassan S.r.l., Avv. Mirko Biasi

Custode:

Avv. Francesco Antonini

Immobili siti nel comune di:

Caprino Veronese (VR) – loc. Spiazzi – via Coliel snc n. 9 e 68
Ferrara di Monte Baldo (VR) – in prossimità di loc. Spiazzi

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Enrico Cani

Il sottoscritto Geom. Enrico Cani, libero professionista in Verona via G. Marconi n. 46, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Verona al n. 3153 ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, venne nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Angelo Franco, all'udienza del giorno 11/03/2019, avendo prestato il giuramento di rito, redige la presente

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

in risposta al quesito secondo gli accertamenti previsti dall'art. 173 bis dip. att. c.p.c. di identificare, controllare e stimare i beni colpiti dalla procedura in oggetto, acquisendo e verificando l'opportuna documentazione.

* * *

INDICE DELLA PERIZIA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	Pag. 3
2) PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI	Pag. 8
3) LOTTO N. 1	
3A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONFINI	Pag. 11
3B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	Pag. 13
3C) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI	Pag. 17
4) LOTTO N. 2	
4A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONFINI	Pag. 18
4B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	Pag. 19
4C) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI	Pag. 22
5) LOTTO N. 3	
5A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONFINI	Pag. 23
5B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	Pag. 24
6) LOTTO N. 4	
6A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONFINI	Pag. 26
6B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	Pag. 26
6C) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI	Pag. 30
7) SITUAZIONE DI POSSESSO	Pag. 31

8) REGIME PATRIMONIALE	Pag. 32
9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 33
10) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 38
11) PROVENIENZA DEI BENI	Pag. 38
12) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	Pag. 42
13) DOTAZIONI CONDOMINIALI	Pag. 50
14) CRITERI DI STIMA	Pag. 50
15) STIMA	Pag. 52
16) DIVISIBILITA' DEI BENI	Pag. 55
17) RIEPILOGO LOTTI	Pag. 56
18) SINTESI DESCRITTIVA	Pag. 63

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Mediante verbale di pignoramento notificato il 27 ottobre 2018 venivano colpiti i seguenti beni così identificati:

Unità negoziale n. 1

- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 327;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 328;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 329;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 330;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 331;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 332;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 467;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 501;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 502;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 503.

I beni risultano pignorati alla seguente ditta:

Zaninelli Giovanni, nato a Caprino Veronese (VR), il 19/07/1966, per la **quota di 1/1 della proprietà, in regime di comunione legale con Fioratto Paola.**

Unità negoziale n. 2

- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 230;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 231;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 233;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 235;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 238;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 241;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 303;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 304;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 305;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 311;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 467;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 697;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 699;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 700;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 837;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 986;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 988;
- Catasto Terreni Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 990;
- Catasto Terreni Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62;
- Catasto Fabbricati Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819;
- Catasto Fabbricati Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 sub. 1;

- Catasto Fabbricati Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 sub. 4;
- Catasto Fabbricati Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882;
- Catasto Fabbricati Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 987.

I beni risultano pignorati alla seguente ditta:

Zaninelli Giovanni, nato a Caprino Veronese (VR), il 19/07/1966, per la **quota di 10/11 della proprietà, in regime di comunione legale con Fioratto Paola;**

Zaninelli Giovanni, nato a Caprino Veronese (VR), il 19/07/1966, per la **quota di 1/11 della proprietà.**

Analizzando i documenti agli atti (atto di pignoramento, relativa nota di trascrizione ed avviso di vendita) si può rilevare una sostanziale corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nei documenti stessi ed i beni effettivamente in proprietà dell'esecutato, ad eccezione di quanto segue:

- il terreno censito al C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 467, viene menzionato due volte (vedasi immobili facenti parte dell'unità negoziale n. 1 e dell'unità negoziale n. 2) colpendo quote differenti (tale incongruenza si ripete in tutti i documenti agli atti).
Dalle ricerche ipocatastali effettuate il terreno risulta in proprietà di:
 - Zaninelli Giovanni, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;
 - Fioratto Paola, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;
 - Zaninelli Giovanni, per la quota di 1/11 della proprietà.
- i dati catastali relativi al terreno censito al C.T. del Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62 vengono indicati correttamente

nell'atto di pignoramento e nell'avviso di vendita mentre, nella nota di trascrizione del pignoramento, vengono riportati erroneamente come C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 15 m.n. 62;

- in tutti i documenti agli atti, i dati catastali che definiscono l'immobile censito al C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 graffato con il m.n. 822 vengono riportati in maniera non completa, infatti viene omesso il m.n. 822. Tale incongruenza consente comunque l'individuazione del fabbricato trattandosi di un'unica unità immobiliare;
- i legali del creditore procedente, a pag. 2 nell'atto di pignoramento immobiliare, scrivono: *"... la corte di cassazione, con sentenza n. 6575/2013 e ribadita con sentenza n. 6230/2016 la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo in caso di assegnazione ..."*. Verificando i documenti agli atti si ravvisa che nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita gli immobili pignorati vengono menzionati correttamente (ad eccezione di quanto sopra riportato relativo al m.n. 467) indicando le quote di spettanza ai coniugi e precisamente:

relativamente all'unità negoziale n. 1

- Zaninelli Giovanni, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

- Fioratto Paola, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

relativamente all'unità negoziale n. 2

- Zaninelli Giovanni, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;
- Fioratto Paola, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;
- Zaninelli Giovanni, per la quota di 1/11 della proprietà.

Nella nota di trascrizione del pignoramento l'indicazione del coniuge Fioratto Paola e della sua quota di spettanza viene omessa, attribuendo la quota parte all'esecutato e precisamente:

relativamente all'unità negoziale n. 1

- Zaninelli Giovanni, per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

relativamente all'unità negoziale n. 2

- Zaninelli Giovanni, per la quota di 10/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;
- Zaninelli Giovanni, per la quota di 1/11 della proprietà.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che le incongruenze sopra richiamate non compromettano l'individuazione degli immobili e delle quote di proprietà pignorate.

Come indicato nel pignoramento immobiliare, il sottoscritto procederà con la stima degli immobili per la quota di proprietà pari a 1/1 (sentenza di cassazione n. 6575/2013 e ribadito con sentenza n. 6230/2016).

Infine, in seguito ai sopralluoghi effettuati, con lo scopo di censire correttamente gli immobili pignorati si è provveduto a presentare le necessarie variazioni catastali riportate in seguito al capitolo 12.

L'unica variazione presentata che ha comportato una modifica dell'originario identificativo catastale pignorato è la pratica Doc.Fa., prot. n. VR0091911 del 12/07/2019.

Mediante tale variazione è stato soppresso l'immobile censito al C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 graffato con il m.n. 822 originando i seguenti immobili:

- C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 1 graffato con il m.n. 822 sub. 1;
- C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 2 graffato con il m.n. 822 sub. 2;
- C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 3;
- C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 4.

Nel proseguo della relazione verranno citati tali identificativi catastali e non i precedenti soppressi.

2) PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1

- **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 1** (via Coliel snc – località Spiazzi – stalla, piano terra)
- **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 4** (via Coliel snc – località Spiazzi – ricovero attrezzi, piano terra)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326** (via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 327** (via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 328** (via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 329**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 330**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 331**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 332**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 467**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 501**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 502**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 503**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 303**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 304**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 305**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 311**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 990**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

LOTTO N. 2

▪ **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882**

(via Coliel n. 68 – località Spiazzi – abitazione di tipo economico, piano terra e primo)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

LOTTO N. 3

▪ **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 987**

(via Coliel snc – località Spiazzi – ricovero attrezzi/stalla, piano terra)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 230**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 231**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 233**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 235**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 238**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 241**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

▪ **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 697**

(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 699**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 700**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 986**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 988**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

LOTTO N. 4

- **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 1**
graffato con il m.n. 822 sub. 1 (via Coliel n. 9 – località Spiazzi
– abitazione di tipo popolare, piano terra e primo)
- **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 2**
graffato con il m.n. 822 sub. 2 (via Coliel n. 9 – località Spiazzi
– deposito/fienile, piano terra e primo)
- **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 3**
(via Coliel n. 9 – località Spiazzi – deposito, piano interrato)
- **C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 4**
(via Coliel n. 9 – località Spiazzi – deposito, piano interrato)
- **C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 837**
(via Coliel snc – località Spiazzi – terreno)

3) LOTTO N. 1

3A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 sub. 1 e 4

**C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 467 – 303 – 304 –
305 – 311 – 990**

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- foglio 15 del Comune di Ferrara di Monte Baldo, particelle n. 301 – 302 – 986 – 464 – 299 – 300, particella n. 970 e particelle n. 312 – 468 – 310 – 471 – 597 – 470 – 469 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

**C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326 – 327 – 328 –
329 – 330 – 331 – 332 – 501 – 502 – 503**

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- foglio 15 del Comune di Ferrara di Monte Baldo, particelle n. 320 – 321 – 322 – 333, particelle n. 347 – 346 – 344 – 343 – 472 e particella n. 334 – foglio 15 del Comune di Ferrara di Monte Baldo (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

C.T. del Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62

Il bene confina al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particella n. 24, particella n. 64, particelle n. 63 – 53 e particelle n. 51 – 73 – 52 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

I proprietari dei suddetti beni (Caprino V.se Fg. 4 m.n. 303, 304, 305, 311, 467, 990, 866 sub. 1 e 4 e Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62) risultano essere:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

L'intestazione catastale risulta sostanzialmente conforme (*cfr. visure catastali*). Si precisa che nell'intestazione catastale relativa a tutti i terreni

sopra citati, ad eccezione del m.n. 866 sub. 1 e 4, vengono erroneamente indicate le quote di proprietà dei sig.ri Zaninelli e Fioratto come "proprietà per 10/11 in regime di comunione dei beni" per ogni singolo soggetto, anziché "proprietà per 5/11 in regime di comunione dei beni".

I proprietari dei suddetti beni (Caprino V.se Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 501, 502 e 503) risultano essere:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni.

L'intestazione catastale risulta sostanzialmente conforme (*cf. visure catastali*). Si precisa che nell'intestazione catastale relativa a tutti i terreni sopra citati, ad eccezione del m.n. 332, vengono omesse le quote di proprietà dei sig.ri Zaninelli e Fioratto indicando la dicitura "proprietà in regime di comunione dei beni".

3B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 07/05/2019:

Il lotto di vendita è costituito da una stalla, un ricovero attrezzi (quest'ultimo immobile abusivo) e vari appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR), località Spiazzi in via Coliel snc.

Contrada Coliel è situata a circa 9 chilometri a nord-est rispetto al centro del Comune medesimo, in prossimità di località Spiazzi.

Trattasi di una zona ad uso prettamente agricolo ed è, pertanto, limitatamente servita quanto a collegamenti viari e pubblici di trasporto che consentono un rapido raggiungimento delle infrastrutture secondarie come supermercati, farmacia e scuole.

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 1

Trattasi di un fabbricato ad uso stalla per allevamento suini accessibile da via Coliel snc mediante il passaggio su una capezzagna sterrata.

L'ingresso carraio è regolato da un cancello ad apertura manuale di ampie dimensioni ed i confini sono solo parzialmente materializzati in loco.

L'edificio, nel suo complesso, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante prefabbricata con travi in cemento, tamponamenti in bolognini di cemento/laterizio, solaio in laterizio e manto di copertura in tegole.

L'edificio è composto per la sua quasi totalità da stalla per suini (divisa in vari box) con annesso ingresso, bagno, spogliatoio e portico, per una superficie commerciale vendibile simile a 521,00 mq (per il dettaglio del calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 3c).

Si precisa che nella determinazione della superficie commerciale sopra indicata è ricompresa l'intera corte esclusiva e l'area di sedime del fabbricato abusivo censito con il m.n. 866 sub. 4 (superficie dell'area scoperta opportunamente raggugliata). La superficie complessiva della corte, così come sopra indicata, è pari a 2.145,00 mq e comprende, tra l'altro, una concimaia, n. 5 silos per lo stoccaggio dei mangimi, due tettoie e un box in lamiera.

Si rimanda al capitolo 12 per quanto attinente le opere/manufatti realizzati in assenza di autorizzazioni amministrative.

Il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile variabile da un minimo di 2,90 m ad un massimo di 5,45 m relativamente alla stalla e variabile da un minimo di 2,60 m ad un massimo di 4,20 m relativamente ai locali ingresso, bagno e spogliatoio (*come rilevato in loco*);
- pareti verticali allo stato grezzo solamente intonacate;

- pavimentazione della stalla in battuto di cemento;
- pavimentazione e rivestimento delle pareti verificali del locale ingresso, del bagno e dello spogliatoio in gres;
- sanitari standard in porcellana bianca;
- controsoffitto del bagno e dello spogliatoio in legno;
- suddivisione interna dell'area destinata all'allevamento dei suini costituita da muretti in cls o transenne in acciaio inox;
- portone d'accesso in lamiera metallica;
- portoni d'accesso realizzati lungo il lato nord con telaio in ferro e plexiglass;
- finestre con telaio in ferro e plexiglass ad eccezione delle finestre del bagno e dello spogliatoio con telaio in legno e vetrocamera;
- porte interne allo spogliatoio e al bagno in legno;
- concimaia realizzata a nord rispetto alla posizione della stalla;
- sistema di alimentazione a catena presente;
- sistema di dosaggio tipo "dosatron" per consentire l'immissione di medicinali nella stalla;
- lungo il lato ovest sono stati installati quattro silos per lo stoccaggio dei mangimi (il quinto è stato installato a ridosso dell'ingresso carraio all'area di sedime dell'edificio) e una cisterna contenente gasolio utilizzato come alimentazione delle macchine agricole e del generatore di aria calda mobile impiegato per il riscaldamento della stalla;
- impianto idrico presente;
- impianto elettrico presente.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti, il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti elettrici e meccanici risultano

risalire all'epoca della costruzione del fabbricato, pertanto, si ritiene necessitano di relativi adeguamenti e verifiche.

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 4

Trattasi di un corpo di fabbrica destinato a ricovero attrezzi realizzato, in assenza di autorizzazioni edilizie, a sud rispetto alla stalla sopra descritta.

Il manufatto presenta una struttura portate in pilastri di cemento armato e travi in legno o ferro, tamponamenti realizzati quasi completamente in lamiera metallica così come la copertura, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. L'altezza interna utile varia da un minimo di 4,00 m ad un massimo di 5,00 m.

Sono costruiti in assenza di autorizzazioni edilizie e fanno parte dell'unità immobiliare anche un piccolo pollaio (altezza interna variabile da un minimo di ad 2,25 m un massimo di 2,90 m) costruito in aderenza al lato sud del ricovero attrezzi ed un locale adibito a ripostiglio (altezza interna variabile da un minimo di ad 2,25 m un massimo di 3,20 m) che costituisce di fatto un piccolo ampliamento realizzato in aderenza al locale ingresso e bagno facenti parti della stalla sopra descritta.

Le strutture/manufatti abusivi, così come descritti, coprono una superficie di circa 265,00 mq e dovranno essere rimossi/demoliti. I costi necessari per dar seguito a tale rimozione/demolizione verranno indicati al capitolo 12.

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 467, 501, 502, 503, 303, 304, 305, 311, 990

C.T. del Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62

Trattasi di vari appezzamenti di terreno ubicati nelle vicinanze dei corpi di fabbrica sopra descritti. La superficie catastale complessiva dei terreni è di 33.832 mq, gli stessi sono accessibili da capezzagne sterrate, alcune delle quali ad elevata pendenza e con limitata larghezza.

Le superfici e le qualità catastali dei vari terreni facenti parte del presente lotto sono indicate nella tabella inserita al capitolo 15.

I terreni si sviluppano a valle rispetto alla stalla sopradescritta, hanno una morfologia di tipo collinare/montana e nella quasi totalità si presentano a prato, ad eccezione del m.n. 62 del Fg. 15 del Comune di Ferrara di Monte Baldo che si presenta a bosco.

La forma dei terreni è irregolare ed i confini risultano solo parzialmente materializzati in loco.

3c) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

ELEMENTI DESCRITTIVI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	sufficiente
Condizioni manutenzione	sufficienti
Struttura verticale	prefabbricata con travi in cemento
Solai	in laterizio
Pareti esterne	intonacate o allo stato grezzo

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 4 M.N. 866 SUB. 1 (STALLA)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Stalla P.T.	2,90-5,45	389,00	413,00	1,00	413,00
Ingresso P.T.	4,20	9,00	10,50	1,00	10,50
Bagno P.T.	2,60	4,10	5,50	1,00	5,50
Spogliatoio P.T.	2,60	3,80	5,00	1,00	5,00
Portico P.T.	-	48,00	48,00	0,20	9,60
Corte esclusiva P.T. (sup. tot. 2.145,00 mq viene conteggiata al 10% fino alla superficie dei vani principali ed al 2% la rimanenza). La superficie complessiva comprende anche l'area di sedime dell'immobile abusivo m.n. 866 sub. 4.	-	434,00	434,00	0,10	43,40
	-	1711,00	1711,00	0,02	34,22
Superficie commerciale totale				circa mq	521,00

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL' UNITÀ	
Elemento	Stato manutentivo
Infissi esterni	sufficiente

Infissi interni	sufficiente
Tramezzature interne	sufficiente
Pavimentazione	sufficiente
Porta d'ingresso	sufficiente

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e successive.

4) LOTTO N. 2

4A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882

Il bene confina al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particella n. 901, particella n. 817, particella n. 839 e via Coliel (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357

Il bene confina al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particella n. 358, via Coliel, particella n. 901 e via Coliel (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

I proprietari del suddetto bene (Caprino V.se Fg. 4 m.n. 882)

risultano essere:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

L'intestazione catastale risulta conforme (*cfr. visura catastale*).

I proprietari del suddetto bene (Caprino V.se Fg. 4 m.n. 357)

risultano essere:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni.

L'intestazione catastale risulta conforme (*cfr. visura catastale*).

4B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 07/05/2019:

Il lotto di vendita è costituito da un'abitazione ed un appezzamento di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR), località Spiazzi in via Coliel n. 68.

Contrada Coliel è situata a circa 9 chilometri a nord-est rispetto al centro del Comune medesimo, in prossimità di località Spiazzi.

Trattasi di una zona ad uso prettamente agricolo ed è, pertanto, limitatamente servita quanto a collegamenti viari e pubblici di trasporto che consentono un rapido raggiungimento delle infrastrutture secondarie come supermercati, farmacia e scuole.

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882

Trattasi di un'unità abitativa accessibile da via Coliel n. 68 con le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in sasso/pietra, pareti verticali esterne intonacate e parte tinteggiate, tetto a falde con manto di copertura in coppi.

L'abitazione è composta da taverna, corte esclusiva al piano terra, disimpegno, bagno, camera e soppalco "ripostiglio" al piano primo, per una superficie commerciale vendibile simile a 117,00 mq circa (comprensiva della superficie dell'area scoperta esclusiva opportunamente ragguagliata).

L'unità è dotata di una area scoperta esclusiva avente una superficie complessiva di 8,50 mq circa.

Si precisa che l'unità abitativa è collegata, attraverso delle aperture realizzate sul muro portante, sia al piano terra che al piano primo, con il m.n. 901 che identifica catastalmente un'abitazione ed un'autorimessa in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Inoltre, è opportuno segnalare che i confini della corte esclusiva facente parte del m.n. 882 non sono materializzati in loco. La corte è prospiciente la facciata principale dell'edificio ma essa occupa solo una porzione dell'area antistante, infatti il confine nord della corte stessa interseca all'incirca la metà dell'unica porta d'ingresso all'edificio.

La rimanente porzione di corte antistante la facciata principale fa parte a sua volta del m.n. 901, corte in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Infine, si precisa che sulla corte esclusiva del m.n. 882, a sud, vi è una scala che permette di accedere al piano primo dell'abitazione censita con il m.n. 839 in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile variabile da un minimo di 2,35 m ad un massimo di 2,55 m al piano terra, variabile da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 3,80 m al piano primo e variabile da un minimo di 1,20 m ad un massimo di 1,90 m al piano soppalco (*come rilevato in loco*);
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- finestre con telaio in legno e vetrocamera;
- oscuri in legno;
- porta d'ingresso con telaio in legno ed inserti in vetro non blindata;
- pavimentazione in piastrelle di gres al piano terra e primo;
- battiscopa in legno al piano terra ed in gres al piano primo;

- o porte interne in legno parte con inserti in vetro;
- o scale interne in legno;
- o soppalco e solaio di copertura a vista con travi ed assito in legno;
- o corte esclusiva pavimentata;
- o rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina in piastrelle di gres;
- o sanitari standard in porcellana bianca;
- o impianto di riscaldamento con elementi radianti in tubolari di alluminio e con caldaia alimentata a gpl installata nel locale taverna. Durante il sopralluogo la moglie dell'esecutato ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento è servito da un serbatoio gpl installato su un terreno di proprietà di terzi a nord ovest rispetto al fabbricato descritto;
- o impianto idrico e fognario completi;
- o impianto elettrico del tipo sottotraccia presente. Durante il sopralluogo la moglie dell'esecutato ha dichiarato che l'impianto elettrico è lo stesso utilizzato dal m.n. 901 in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

L'unità nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti, il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti elettrici e meccanici risultano essere sostanzialmente a norma. Tuttavia, nella dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento allegata al certificato di agibilità, è stato certificato che l'impianto è unico ed utilizzato sia dal m.n. 882 che dal m.n. 901 non oggetto di pignoramento.

Al fine di rendere indipendente l'unità abitativa m.n. 882, dovranno essere eseguiti gli opportuni lavori edili (chiusura accessi al m.n. 901, ecc.) e la

suddivisione degli impianti, oltre alla creazione di un idoneo ingresso dalla corte esclusiva, visto quanto indicato in precedenza.

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357

Trattasi di un terreno in via Coliel ubicato nelle immediate vicinanze a nord rispetto all'abitazione sopra descritta. Il terreno ha una forma irregolare con superficie catastale di 102 mq e risulta censito con qualità incolto produttivo. L'area occupata dal terreno è pressoché pianeggiante e presenta un fondo di ghiaia. I confini del terreno risultano solo parzialmente materializzati in loco.

4c) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

ELEMENTI DESCRITTIVI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	sufficiente
Condizioni manutenzione	buone
Struttura verticale	sasso/pietra
Solai	laterocemento/legno
Pareti esterne	intonacate e parte tinteggiate

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fg. 4 M.N. 882 (ABITAZIONE)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Taverna P.T.	2,35-2,55	42,50	57,00	1,00	57,00
Disimpegno P.1	2,40	9,50	12,50	1,00	12,50
Bagno P.1	3,05-3,80	9,50	13,50	1,00	13,50
Camera P.1	2,40-3,60	23,00	29,00	1,00	29,00
Ripostiglio P.2 (conteggiata la sola superficie con h>1,50 m)	1,20-1,90	15,00	16,50	0,25	4,13
Corte esclusiva P.T.	-	8,50	8,50	0,10	0,85
Superficie commerciale totale				circa mq	117,00

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL' UNITÀ	
Elemento	Stato manutentivo
Infissi esterni	discreto
Infissi interni	buono
Tramezzature interne	buono
Pavimentazione	buono
Porta d'ingresso	discreto

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e successive.

5) LOTTO N. 3

5A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 987

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 986 – 988

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particelle n. 678 – 982 – 984 – 985, particelle n. 699 – 703, particelle n. 465 – 464 e particelle n. 866 – 302 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229 – 230 – 231 – 233 – 235 – 241 – 697 – 699 – 700

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particella n. 234 – foglio 15 del Comune di Ferrara di Monte Baldo, particelle n. 225 – 227 – 232 – 256 – 257, particelle n. 258 – 259 – 462 – 693 e particelle n. 988 – 987 – 985 – 984 – 983 – 982 – 295 – 993 – 992 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 238

Il bene confina al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particella n. 234, particella n. 237, particella n. 294 e particella n. 302 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

I proprietari dei suddetti beni (Caprino V.se Fg. 4 m.n. 987, 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 697, 699, 700, 986, 988) risultano essere:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

L'intestazione catastale risulta sostanzialmente conforme (*cf. visure catastali*). Si precisa che nell'intestazione catastale relativa a tutti i terreni sopra citati, ad eccezione del m.n. 987, vengono erroneamente indicate le quote di proprietà dei sig.ri Zaninelli e Fioratto come "proprietà per 10/11 in regime di comunione dei beni" per ogni singolo soggetto, anziché "proprietà per 5/11 in regime di comunione dei beni".

5B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 07/05/2019:

Il lotto di vendita è costituito da una stalla (immobile abusivo) e vari appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR), località Spiazzi in via Coliel snc.

Contrada Coliel è situata a circa 9 chilometri a nord-est rispetto al centro del Comune medesimo, in prossimità di località Spiazzi.

Trattasi di una zona ad uso prettamente agricolo ed è, pertanto, limitatamente servita quanto a collegamenti viari e pubblici di trasporto che consentono un rapido raggiungimento delle infrastrutture secondarie come supermercati, farmacia e scuole.

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 987

Trattasi di un fabbricato ad uso stalla per cavalli con annesso ricovero attrezzi accessibile da via Coliel snc mediante il passaggio su una capezzagna in parte sterrata ed in parte asfaltata.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie e l'area di sedime risulta censita con il m.n. 987 con una superficie catastale complessiva di 336 mq.

Il manufatto presenta una struttura portate in bolognini di cemento, travi di copertura in ferro con soprastante lamiera grecata e pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza interna utile varia nella stalla da un minimo di 2,45 m ad un massimo di 3,00 m e nel magazzino da un minimo di 2,20 m ad un massimo di 2,60 m.

E' opportuno segnalare che non tutta la superficie della stalla è oggetto di pignoramento, infatti, la porzione terminale della stessa (lato nord) fa parte del m.n. 985 in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

La stalla, così come descritta (senza considerate la porzione ricadente sul m.n. 985), copre una superficie di circa 70,00 mq e dovrà essere rimossa/demolita. I costi necessari per dar seguito a tale rimozione/demolizione verranno indicati al capitolo 12.

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 697, 699, 700, 986, 988

Trattasi di vari appezzamenti di terreno ubicati nelle vicinanze del corpo di fabbrica sopra descritto. La superficie catastale complessiva dei terreni è di 28.848 mq, gli stessi sono accessibili da capezzagne parte sterrate e parte asfaltate.

Le superfici e le qualità catastali dei vari terreni facenti parte del presente lotto sono indicate nella tabella inserita al capitolo 15.

La quasi totalità dei terreni si sviluppano a monte rispetto alla stalla sopra descritta, hanno una morfologia di tipo collinare/montana e si presentano a prato.

La forma dei terreni è irregolare ed i confini risultano solo parzialmente materializzati in loco.

6) LOTTO N. 4

6A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 1 graff. con il m.n. 822 sub. 1, m.n. 819 sub. 2 graff. con il m.n. 822 sub. 2, m.n. 822 sub. 3 e m.n. 822 sub. 4

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 837

I beni confinano al Catasto Terreni con (da nord in senso orario):

- particelle n. 354 – 355, particelle n. 1018 – 369, particelle n. 526 – 838 e particella n. 821 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

I proprietari dei suddetti beni risultano essere:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

L'intestazione catastale risulta sostanzialmente conforme (*cf. visure catastali*). Si precisa che nell'intestazione catastale vengono erroneamente indicate le quote di proprietà dei sig.ri Zaninelli e Fioratto come "proprietà per 10/11 in regime di comunione dei beni" per ogni singolo soggetto, anziché "proprietà per 5/11 in regime di comunione dei beni".

6B) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 07/05/2019:

Il lotto di vendita è costituito da un'abitazione con annessi due piccoli depositi/cantine, un deposito con soprastante fienile e un piccolo appezzamento di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR),

località Spiazzi in via Coliel n. 9.

Contrada Coliel è situata a circa 9 chilometri a nord-est rispetto al centro del Comune medesimo, in prossimità di località Spiazzi.

Trattasi di una zona ad uso prettamente agricolo ed è, pertanto, limitatamente servita quanto a collegamenti viari e pubblici di trasporto che consentono un rapido raggiungimento delle infrastrutture secondarie come supermercati, farmacia e scuole.

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 1 graffato con il m.n. 822 sub. 1

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 3 e sub. 4

Trattasi di un'unità abitativa con annessi due piccoli depositi/cantine (m.n. 822 sub. 3 e 4) accessibile da via Coliel n. 9 con le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in sasso/pietra, pareti verticali esterne intonacate e parte tinteggiate, tetto a falde con manto di copertura in coppi. L'abitazione è composta da soggiorno, cottura, bagno, corte esclusiva al piano terra, disimpegno, camera, guardaroba, balcone al piano primo, due depositi/cantine (m.n. 822 sub. 3 e 4) al piano interrato per una superficie commerciale vendibile simile a 77,00 mq circa (comprensiva della superficie dell'area scoperta esclusiva opportunamente ragguagliata).

L'unità è dotata di una area scoperta esclusiva avente una superficie complessiva di 77,00 mq circa.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,60 m al piano terra, di 2,65 m al piano primo e variabile da un minimo di 1,50 m ad un massimo di 1,55 m al piano interrato (*come rilevato in loco*);
- porta d'ingresso con telaio in legno ed inserti in vetro non blindata;
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;

- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- battiscopa in marmo;
- finestre con telaio in legno e vetro semplice;
- oscuri in legno;
- porte interne in legno con inserti in vetro smerigliato;
- scala interna con rivestimento in marmo;
- rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica;
- sanitari standard in porcellana bianca;
- parapetto del balcone in ringhiera metallica;
- corte esclusiva in battuto di cemento;
- impianto di riscaldamento assente, così come l'impianto di adduzione del gas;
- impianto idrico e fognario completi;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia presente.

L'unità nel suo complesso si presenta in scadente stato manutentivo.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti, il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti elettrici e meccanici risultano risalire all'epoca di edificazione/ristrutturazione dell'edificio, pertanto, si ritiene necessitano di relativi adeguamenti e verifiche.

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 2 graffato con il m.n. 822 sub. 2

Trattasi di un deposito con soprastante fienile accessibile da via Coliel n. 9 con le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in sasso/pietra, pareti verticali esterne intonacate e parte tinteggiate, tetto a falde con manto di copertura in lamiera grecata.

L'unità immobiliare è composta da deposito al piano terra e fienile al piano

primo, per una superficie commerciale vendibile simile a 62,00 mq circa.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,70 m al piano terra e variabile da un minimo di 0,15 m ad un massimo di 2,05 m al piano primo (*come rilevato in loco*);
- pareti interne finite con intonaco al civile tinteggiate;
- finestre ove presenti con telaio in legno e vetro;
- solaio tra il piano terra ed il piano primo in laterizio con travi in cemento/ferro;
- solaio di copertura con travi a cista in legno;
- portone d'accesso a due ante con telaio in legno;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- impianto elettrico presente.

L'unità nel suo complesso si presenta in pessimo stato manutentivo. Durante il sopralluogo si sono riscontrare numerose crepe/fessurazioni lungo le pareti verticali del piano terra che denotano problemi statici di detta porzione di edificio, infatti, il piano stesso è stato puntellato precauzionalmente con tubolari in ferro.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti, il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti elettrici risultano risalire all'epoca di edificazione/ristrutturazione dell'edificio, pertanto, si ritiene necessitino di relativi adeguamenti e verifiche.

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 837

Trattasi di una striscia di terreno di ridotte dimensioni in via Coliel, ubicata a ridosso della corte esclusiva (lato sud) dell'unità abitativa sopra descritta. Il terreno, censito con qualità prato, ha una forma pressoché rettangolare allungata con superficie catastale di 4 mq.

L'area occupata dal terreno è pressoché pianeggiante e di fatto risulta essere parte integrante della corte esclusiva sopra citata. I confini del terreno non risultano materializzati in loco.

6C) DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

ELEMENTI DESCRITTIVI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	sufficiente
Condizioni manutenzione	scadenti/pessime
Struttura verticale	sasso/pietra
Solai	laterocemento
Pareti esterne	intonacate e parte tinteggiate

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fig. 4 M.N. 819 SUB. 1 graff. M.N. 822 SUB. 1 (ABITAZIONE)					
Fig. 4 M.N. 822 SUB. 3 e 4 (DEPOSITI)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Soggiorno P.T.	2,60	13,20	17,80	1,00	17,80
Cottura P.T.	2,60	4,40	8,50	1,00	8,50
Bagno P.T.	2,60	3,00	4,50	1,00	4,50
Disimpegno/Vano scala P.1	2,65	3,50	5,50	1,00	5,50
Camera P.1	2,65	15,50	21,50	1,00	21,50
Guardaroba P.1	2,65	5,00	7,50	1,00	7,50
Balcone P.1	-	2,50	2,50	0,25	0,63
Deposito P.S1 "censito con il m.n. 822 sub. 3"	1,55	4,20	7,50	0,20	1,50
Deposito P.S1 "censito con il m.n. 822 sub. 4"	1,50	5,70	9,00	0,20	1,80
Corte esclusiva P.S1-P.T.	-	77,00	77,00	0,10	7,70
Superficie commerciale totale				circa mq	77,00

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Fig. 4 M.N. 819 SUB. 2 graff. M.N. 822 SUB. 2 (DEPOSITO/FIENILE)					
Locali	Altezza utile media m	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Deposito P.T.	2,70	45,60	56,50	1,00	56,50
Fienile P.1 (conteggiata la sola superficie con h>1,50 m)	0,15-2,05	25,00	27,00	0,20	5,40
Superficie commerciale totale				circa mq	62,00

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL' UNITÀ	
Elemento	Stato manutentivo
Infissi esterni	sufficiente
Infissi interni	scadente
Tramezzature interne	scadente
Pavimentazione	sufficiente
Porta d'ingresso	scadente

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e successive.

7) SITUAZIONE DI POSSESSO

LOTTO N. 1

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia Entrate non risulta alcun contratto di locazione/comodato registrato relativo agli immobili oggetto di pignoramento (*cfr. comunicazione Agenzia Entrate*).

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano utilizzati dai sig.ri Zaninelli Giovanni e Fioratto Paola.

LOTTO N. 2

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia Entrate non risulta alcun contratto di locazione/comodato registrato relativo agli immobili oggetto di pignoramento (*cfr. comunicazione Agenzia Entrate*).

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano utilizzati dai sig.ri Zaninelli Giovanni e Fioratto Paola.

LOTTO N. 3

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia Entrate risulta il seguente contratto di comodato gratuito e precisamente (*cfr. comunicazione Agenzia Entrate e contratto di comodato allegato*):

- contratto di comodato gratuito stipulato in data 01/06/2013, registrato all’Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 06/06/2013, al n. 4776 serie 3.

I sig.ri Zaninelli Giovanni e Fioratto Paola concedevano in comodato gratuito alla ditta Az. Agricola Monte Zovo di Cottini D. & figli s.s., con sede a Caprino Veronese (VR), l’unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 987 ed altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il comodato ha durata di anni 6, dal giorno 01/06/2013 al 31/12/2018.

Il contratto di comodato non è opponibile alla procedura esecutiva.

Come riferito dalla moglie dell’esecutato, il contratto di comodato non è più in essere e tutti gli immobili facenti parte del lotto n. 3 non sono gravati da alcun contratto di locazione.

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano utilizzati dai sig.ri Zaninelli Giovanni e Fioratto Paola.

LOTTO N. 4

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia Entrate non risulta alcun contratto di locazione/comodato registrato relativo agli immobili oggetto di pignoramento (*cf. comunicazione Agenzia Entrate*).

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano utilizzati dalla sig.ra Zaninelli Liliana (zia dell’esecutato) senza alcun contratto di locazione.

8) REGIME PATRIMONIALE

Dalle ricerche effettuate presso l’anagrafe del Comune di Caprino Veronese (VR), si è reperito l’estratto di matrimonio del sig. Zaninelli Giovanni, il quale ha contratto matrimonio in data 14/05/1988, nel Comune di Villafranca di Verona (VR), con la sig.ra Fioratto Paola, nata a Suzzara (MN) il 21/01/1970.

Gli sposi hanno scelto il regime della comunione legale dei beni (*cf. estratto riassunto atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia*).

9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI /ISCRIZIONI (aggiornamento visure 20/06/2019)

- **"Verbale di pignoramento immobili"** eseguito in data 27/10/2018 rep. n. 8610/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto in data 30/11/2018 ai numeri R.G. 48766 e R.P. 32810, a favore di Beton Veneta S.r.l., con sede a Sant'Elena (PD) contro Zaninelli Giovanni per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 10/11 della proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 1/11 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2.

Immobili pignorati:

Unità negoziale n. 1: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 357, 467, 501, 502, 503.

Unità negoziale n. 2: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 303, 304, 305, 311, 467, 697, 699, 700, 837, 986, 988, 990;
C.T. Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62;
C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819, 866 sub. 1, 866 sub. 4, 882, 987.

Si richiama interamente quanto indicato al cap. 1, in relazione alle incongruenze rilevate tra l'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione.

- **"Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo"** eseguita in data 05/11/1990 rep. n. 24440 del Notaio Iacobelli

Angelo, iscritta in data 08/11/1990 ai numeri R.G. 26719 e R.P. 5132, a favore di Banca Popolare di Verona – Soc. Coop. di Credito a R.L., con sede a Verona (VR) contro Zaninelli Giovanni per la quota di 6/12 della proprietà e contro Fioratto Paola per la quota di 5/12 della proprietà, per l'importo complessivo di £ 124.754.000.

Immobili ipotecati: C.T. Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62;
C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 297 (ora m.n. 986 e parte m.n. 987), 702 (ora m.n. 988 e parte m.n. 987), 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 303, 304, 305, 306 (ora parte m.n. 866), 307 (ora m.n. 990 e parte m.n. 866), 311, 466 (ora parte m.n. 866), 467, 361 (ora m.n. 882), 697, 699, 700.

Si precisa che tale ipoteca non viene menzionata nella relazione notarile depositata per iniziativa del creditore precedente, tuttavia, sono trascorsi più di venti anni dalla data di iscrizione della stessa e non risulta annotata alcuna rinnovazione di ipoteca, pertanto è inefficace.

- **"Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo"** eseguita in data 27/09/2017 rep. n. 157139/24207 del Notaio Cascone Cristiana, iscritta in data 04/10/2017 ai numeri R.G. 40020 e R.P. 6577, a favore di Banco Bpm S.p.a., con sede a Milano (MI) contro Zaninelli Giovanni (in qualità di terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 1/11 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 e contro Fioratto Paola (in qualità di debitore ipotecario) per la quota di 1/2 della proprietà in

regime di comunione legale relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale relativamente all'unità negoziale n. 2, per l'importo complessivo di € 160.000,00 della durata di 10 anni.

Immobili ipotecati:

Unità negoziale n. 1: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 357, 501, 502, 503.

Unità negoziale n. 2: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 303, 304, 305, 311, 467, 697, 699, 700, 882, 986, 988, 990;
C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882.

- **"Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo"** eseguita in data 22/03/2018 rep. n. 1115/2018 del Tribunale di Verona, iscritta in data 11/04/2018 ai numeri R.G. 13945 e R.P. 2178, a favore di Beton Veneta S.r.l., con sede a Sant'Elena (PD) contro Zaninelli Giovanni per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 6/11 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per l'importo complessivo di € 16.000,00.

Immobili ipotecati:

Unità negoziale n. 1: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 357, 501, 502, 503;
C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819, 822.

Unità negoziale n. 2: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 303, 304, 305, 311, 467, 697, 699, 700, 837, 986, 988, 990;
C.T. Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62;

C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 sub. 1,
866 sub. 4, 882, 987.

Si precisa che l'ipoteca colpisce, tra gli altri, anche l'immobile censito al C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 e 822, ma la quota ipotecata (1/2 della proprietà) non è corretta. L'immobile risulta, e risultava alla data di iscrizione dell'ipoteca, in proprietà del sig. Zaninelli per la quota di 6/11 di proprietà, di cui 5/11 di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- **"Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo"** eseguita in data 07/05/2018 rep. n. 1267 del Giudice di Pace di Vicenza, iscritta in data 11/12/2018 ai numeri R.G. 50545 e R.P. 8590, a favore di Sergio Bassan S.r.l., con sede a Costabissara (VI) contro Zaninelli Giovanni per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 6/11 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per l'importo complessivo di € 20.000,00.

Immobili ipotecati:

Unità negoziale n. 1: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 357, 501, 502, 503.

Unità negoziale n. 2: C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 303, 304, 305, 311, 467, 697, 699, 700, 837, 986, 988, 990;

C.T. Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62;

C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819
graffato con il m.n. 822, 866 sub. 1, 866 sub.
4, 882, 987.

Si precisa che l'ipoteca è stata iscritta successivamente alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare.

Atti di asseveramento urbanistici e cessione di cubatura: Nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem servitù, uso, abitazione ecc.):

Si precisa che nell'atto di provenienza (cessione di quota) stipulato in data 24/04/1990, rep. n. 23075 del Notaio Angelo Iacobelli, viene riportato quanto segue: *"... la stalla eretta sul m.n. 466 (ora parte del m.n. 866, facente parte del lotto n. 1) è gravata da vincolo decennale d'uso ai sensi dell'art. 5 della Legge Regione Veneto 13/09/1978 n. 58, trascritto in data 19/03/1981 ai numeri R.G. 6481 e R.P. 4983 ..."*.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI AL
MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.**

Si precisa che al momento della vendita le formalità cancellate, con il decreto di trasferimento immobili, saranno:

- **"Verbale di pignoramento immobili"** trascritto in data 30/11/2018 ai numeri R.G. 48766 e R.P. 32810;
- **"Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo"** iscritta in data 04/10/2017 ai numeri R.G. 40020 e R.P. 6577;
- **"Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo"** iscritta in data 11/04/2018 ai numeri R.G. 13945 e R.P. 2178;
- **"Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo"** iscritta in data 11/12/2018 ai numeri R.G. 50545 e R.P. 8590.

Il costo necessario per la cancellazione è quantificabile in € 917,00 circa relativamente al lotto n. 1, in € 917,00 circa relativamente al lotto n. 2, in € 917,00 circa relativamente al lotto n. 3, in € 882,00

circa relativamente al lotto n. 4, salvo altre indicazioni fornite dall'Agazia del Territorio di Verona.

L'utilizzo dei beni sarà libero da ipoteche e pignoramenti.

10) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTI N. 1 - 2 - 3 - 4

Gli immobili pignorati fanno parte di complessi immobiliari dove non è presente alcun amministratore condominiale.

11) PROVENIENZA DEI BENI

LOTTO N. 1

I sig.ri ZANINELLI GIOVANNI e FIORATTO PAOLA sono divenuti proprietari della quota di 1/2 della proprietà ciascuno in regime di comunione legale, degli immobili censiti al C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 501, 502, 503, mediante atto di compravendita stipulato in data 23/09/1998, rep. n. 651 del Notaio Gabriele Noto, trascritto il 26/09/1998 ai numeri R.G. 28343 e R.P. 19168, dalla sig.ra Zaninelli Carmela.

I sig.ri ZANINELLI GIOVANNI e FIORATTO PAOLA sono divenuti proprietari della quota di 5/11 della proprietà ciascuno in regime di comunione legale e ZANINELLI GIOVANNI per la rimanente quota di 1/11 della proprietà, degli immobili censiti al C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 303, 304, 305, 311, 467, 990 e C.F. Fg. 4 m.n. 866 sub. 1 e 4 e C.T. del Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62, mediante i seguenti rogiti notarili:

- atto di divisione stipulato in data 23/09/1998, rep. n. 652 del Notaio Gabriele Noto, trascritto il 14/10/1998 ai numeri R.G. 30132 e R.P. 20283. Divisione di immobili tra i sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Cristina;

- atto di cessione di quota stipulato in data 24/04/1990, rep. n. 23075 del Notaio Angelo Iacobelli, trascritto il 11/05/1990 ai numeri R.G. 12098 e R.P. 9266, dai sig.ri Zaninelli Carmela, Zaninelli Aldo, Zaninelli Daniela, Zaninelli Pasqua e Zaninelli Luciana;

- successione apertasi in data 31/01/1989 in morte del sig. Zaninelli Cesare trascritta in data 17/10/1989 ai numeri R.G. 28023 e R.P. 19999 e successiva dichiarazione di successione in rettifica trascritta 12/03/1991 ai numeri R.G. 7390 e R.P. 5928.

I sig.ri ZANINELLI GIOVANNI e FIORATTO PAOLA sono divenuti proprietari della quota di 1/2 della proprietà ciascuno in regime di comunione legale, dell'immobile censito al C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 332, mediante atto di compravendita stipulato in data 06/05/2014, rep. n. 33758/12402 del Notaio Ciro Raiola, trascritto il 12/05/2014 ai numeri R.G. 14541 e R.P. 10203, dai sig.ri Campagnari Nella, Cappelletti Cristian, Cappelletti Francesca, Cappelletti Angelina, Cappelletti Clara, Cappelletti Gaetano, Cappelletti Ivana, Cappelletti Marina, Cappelletti Maurizio, Cappelletti Renato, Comencini Antonietta (*cf. ispezioni Agenzia Territorio di Verona*).

Per quanto riguarda il dettaglio della storia ipotecaria, dei beni e soggetti coinvolti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rimanda alla documentazione ipo-catastale agli atti depositata da parte precedente.

LOTTO N. 2

I sig.ri ZANINELLI GIOVANNI e FIORATTO PAOLA sono divenuti proprietari della quota di 5/11 della proprietà ciascuno in regime di comunione legale e ZANINELLI GIOVANNI per la rimanente quota di 1/11 della proprietà,

dell'immobile censito al C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882,
mediante i seguenti rogiti notarili:

- atto di divisione stipulato in data 23/09/1998, rep. n. 652 del Notaio Gabriele Noto, trascritto il 14/10/1998 ai numeri R.G. 30132 e R.P. 20283. Divisione di immobili tra i sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Cristina;
- atto di cessione di quota stipulato in data 24/04/1990, rep. n. 23075 del Notaio Angelo Iacobelli, trascritto il 11/05/1990 ai numeri R.G. 12098 e R.P. 9266, dai sig.ri Zaninelli Carmela, Zaninelli Aldo, Zaninelli Daniela, Zaninelli Pasqua e Zaninelli Luciana;
- successione apertasi in data 31/01/1989 in morte del sig. Zaninelli Cesare trascritta in data 17/10/1989 ai numeri R.G. 28023 e R.P. 19999 e successiva dichiarazione di successione in rettifica trascritta 12/03/1991 ai numeri R.G. 7390 e R.P. 5928.

I sig.ri ZANINELLI GIOVANNI e FIORATTO PAOLA sono divenuti proprietari della quota di 1/2 della proprietà ciascuno in regime di comunione legale, dell'immobile censito al C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357, mediante atto di compravendita stipulato in data 01/04/2005, rep. n. 5982/3434 del Notaio Gabriele Noto, trascritto il 13/04/2005 ai numeri R.G. 14214 e R.P. 8978, dalla sig.ra Zaninelli Aldina (*cf. ispezioni Agenzia Territorio di Verona*).

Per quanto riguarda il dettaglio della storia ipotecaria, dei beni e soggetti coinvolti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rimanda alla documentazione ipo-catastale agli atti depositata da parte precedente.

LOTTO N. 3

I sig.ri ZANINELLI GIOVANNI e FIORATTO PAOLA sono divenuti proprietari

della quota di 5/11 della proprietà ciascuno in regime di comunione legale e ZANINELLI GIOVANNI per la rimanente quota di 1/11 della proprietà, degli immobili censiti al C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 697, 699, 700, 986, 988 e C.F. Fg. 4 m.n. 987, mediante i seguenti rogiti notarili:

- atto di divisione stipulato in data 23/09/1998, rep. n. 652 del Notaio Gabriele Noto, trascritto il 14/10/1998 ai numeri R.G. 30132 e R.P. 20283. Divisione di immobili tra i sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Cristina;

- atto di cessione di quota stipulato in data 24/04/1990, rep. n. 23075 del Notaio Angelo Iacobelli, trascritto il 11/05/1990 ai numeri R.G. 12098 e R.P. 9266, dai sig.ri Zaninelli Carmela, Zaninelli Aldo, Zaninelli Daniela, Zaninelli Pasqua e Zaninelli Luciana;

- successione apertasi in data 31/01/1989 in morte del sig. Zaninelli Cesare trascritta in data 17/10/1989 ai numeri R.G. 28023 e R.P. 19999 e successiva dichiarazione di successione in rettifica trascritta 12/03/1991 ai numeri R.G. 7390 e R.P. 5928 (*cfr. ispezioni Agenzia Territorio di Verona*).

Per quanto riguarda il dettaglio della storia ipotecaria, dei beni e soggetti coinvolti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rimanda alla documentazione ipo-catastale agli atti depositata da parte procedente.

LOTTO N. 4

I sig.ri ZANINELLI GIOVANNI e FIORATTO PAOLA sono divenuti proprietari della quota di 5/11 della proprietà ciascuno in regime di comunione legale e ZANINELLI GIOVANNI per la rimanente quota di 1/11 della proprietà, degli immobili censiti al C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 837 e C.F. Fg. 4 m.n. 819 sub. 1 graff. con il m.n. 822 sub. 1, m.n. 819 sub. 2

graff. con il m.n. 822 sub. 2, m.n. 822 sub. 3 e m.n. 822 sub. 4, mediante i seguenti rogiti notarili:

- atto di divisione stipulato in data 23/09/1998, rep. n. 652 del Notaio Gabriele Noto, trascritto il 14/10/1998 ai numeri R.G. 30132 e R.P. 20283. Divisione di immobili tra i sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Cristina;

- atto di cessione di quota stipulato in data 24/04/1990, rep. n. 23075 del Notaio Angelo Iacobelli, trascritto il 11/05/1990 ai numeri R.G. 12098 e R.P. 9266, dai sig.ri Zaninelli Carmela, Zaninelli Aldo, Zaninelli Daniela, Zaninelli Pasqua e Zaninelli Luciana;

- successione apertasi in data 31/01/1989 in morte del sig. Zaninelli Cesare trascritta in data 17/10/1989 ai numeri R.G. 28023 e R.P. 19999 e successiva dichiarazione di successione in rettifica trascritta 12/03/1991 ai numeri R.G. 7390 e R.P. 5928 (*cf. ispezioni Agenzia Territorio di Verona*).

Per quanto riguarda il dettaglio della storia ipotecaria, dei beni e soggetti coinvolti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rimanda alla documentazione ipo-catastale agli atti depositata da parte precedente.

12) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Caprino Veronese (VR) e, come dichiarato negli atti di provenienza, gli edifici sono stati realizzati/modificati mediante le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO n. 1

Immobile censito al C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 sub. 1:

- Concessione Edilizia n. 21/80/2 Reg. Costruz. Edil., rilasciata in data 25/08/1983, intestata al sig. Zaninelli Cesare, inerente la costruzione

di una stalla, portico aperto ed annessi rustici;

- Permesso di agibilità n. 21/80 rilasciato in data 27/08/1983, intestato al sig. Zaninelli Cesare;
- Concessione Edilizia n. 229/2001, prot. n. 6549, rilasciata in data 10/04/2002, intestata ai sig.ri Zaninelli Giovanni e Fioratto Paola, inerente la costruzione di un muro di sostegno, l'ampliamento della concimaia e modifiche interne al fine della riconversione in allevamento per suini;
- Attestazione di agibilità a decorrere dal 11/02/2004, intestata ai sig.ri Zaninelli Giovanni e Fioratto Paola, inerente la C.E. n. 229/2001 (*cfr. documentazione relativa alle pratiche edilizie*).

Al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, il sottoscritto, ha provveduto a presentare la seguente variazione catastale:

- pratica Doc.Fa. per diversa distribuzione spazi interni, prot. n. VR0091912 del 12/07/2019, relativamente al m.n. 866 sub. 1 e 4.

A seguito dell'approvazione della variazione catastale sopra citata, lo stato dei luoghi corrisponde sia con le planimetrie catastali che con l'elaborato planimetrico.

Confrontando lo stato dei luoghi con lo stato progettuale reperito, sono state riscontrate la seguente difformità che si possono così descrivere:

DIFFORMITA' ABUSIVE SANABILI:

- relativamente al m.n. 866 sub. 1: sono state rilevate alcune difformità prospettiche (realizzazione di nuove finestre, tamponamento di alcune porte, ecc.) ed una diversa distribuzione interna con cambio d'uso della zona indicata nella tavola di progetto come deposito mangimi (ora spogliatoio e bagno).

Tale difformità risulta regolarizzabile, salvo diritti di terzi, mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato indicativo pari ad € 5.000,00 circa (salvo conteggi più dettagliati, escluse sanzioni).

DIFFORMITA' ABUSIVE NON SANABILI DA RIMUOVERE/DEMOLIRE:

- relativamente al m.n. 866 sub. 4: quanto indicato nella planimetria catastale è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie (ricovero attrezzi e ripostiglio realizzato in ampliamento alla stalla m.n. 866 sub.1);
- relativamente al m.n. 866 sub. 1: sulla corte esclusiva facente parte del m.n. 866 sub. 1 sono state realizzate alcune strutture prive di autorizzazioni edilizie che si possono così descrivere:
 - a – tettoia con struttura portante in legno e copertura in lamiera, realizzata a ridosso dell'ingresso carraio al terreno m.n. 866, con superficie di circa 45,00 mq ed altezza interna utile media di 3,00 m;
 - b – box in lamiera metallica, realizzato a ridosso dell'ingresso al m.n. 866 sub. 4, con superficie di circa 13,00 mq ed altezza interna utile media di 2,30 m;
 - c – tettoia con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, realizzata in aderenza al lato sud del m.n. 866 sub. 4, con superficie di circa 18,00 mq ed altezza interna utile media di 2,00 m;
 - d – n. 5 silos per lo stoccaggio dei mangimi.

Tali difformità non risultano regolarizzabili, in quanto gli immobili pignorati, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, pertanto la normativa vigente in presenza di aumenti di superfici utili o volumi, non precedentemente autorizzati, non permette la sanatoria.

In definitiva, dopo aver provveduto alla demolizione delle opere abusive, dovranno essere presentate le relative pratiche di aggiornamento catastale (Pregeo e Doc.Fa.).

Il costo indicativo per la demolizione delle strutture abusive, sopra descritte, e per il successivo aggiornamento catastale, viene quantificato all'incirca in € 25.000,00.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 5315 del 15/03/2019, rilasciato dal Comune di Caprino Veronese (VR) ed integrato con comunicazione prot. n. 10268 del 27/05/2019, i terreni oggetto di pignoramento ricadono:

- nel Piano degli Interventi (P.I.):

- Fg. 4 m.n. 866, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 467, 501, 502, 503, 303, 304, 305, 311, 990: **in zona classificata "E - Rurale"**;

- nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Fg. 4 m.n. 866, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 467, 501, 502, 503, 303, 304, 305, 311, 990: **in Ambito Territoriale Omogeneo - A.T.O. 2** (cfr. C.D.U.).

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 884 del 28/03/2019, rilasciato dal Comune di Ferrara di Monte Baldo (VR), il terreno oggetto di pignoramento ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in:

- Fg. 15 m.n. 62: **parte in zona E1 rurale e parte in Zona Boschi** (cfr. C.D.U.).

LOTTO n. 2

Immobile censito al C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882 (fabbricato realizzato in data anteriore al 01/09/1967):

- Concessione Edilizia n. 36/1997, rilasciata in data 14/11/1998,

intestata ai sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Armando, inerente lavori di ristrutturazione di un fabbricato di abitazione rurale;

- Richiesta di agibilità prot. n. 1936 del 02/02/2012, agibilità assentita per decorrenza dei termini in data 02/04/2012, intestata ai sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Armando, inerente la C.E. n. 36/1997 (*cfr. documentazione relativa alle pratiche edilizie*).

Al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, il sottoscritto, ha provveduto a presentare la seguente variazione catastale:

- pratica Doc.Fa. per diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica, prot. n. VR0090158 del 09/07/2019, relativamente al m.n. 882.

A seguito dell'approvazione della variazione catastale sopra citata, lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con lo stato progettuale reperito, sono state riscontrate la seguente difformità che si possono così descrivere:

- il locale al piano terra indicato nella tavola grafica di progetto come "ricovero attrezzi agricoli", in realtà è destinato a cucina/taverna;
- sono state rilevate alcune difformità prospettiche (realizzazione di nuove finestre, tamponamento di alcune finestre, ecc.);
- è stata rilevata una diversa distribuzione interna del piano primo che ha comportato una diminuzione della superficie del bagno rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica di progetto, inoltre, è stata realizzata una scala in legno per accedere al piano soppalco in altra posizione rispetto a quanto dichiarato nella tavola grafica di progetto;

- il piano soppalco è stato ampliato rispetto a quanto indicato nella tavola grafica di progetto.

Alla luce di quanto rilevato durante il sopralluogo e menzionato al capitolo 4b, considerato che ad oggi il m.n. 882 costituisce di fatto un ampliamento dell'abitazione m.n. 901 (immobile non pignorato ed in proprietà di terzi), il futuro acquirente dovrà rendere indipendente l'unità immobiliare pignorata (m.n. 882), eseguendo gli opportuni lavori edili (chiusura accessi al m.n. 901, ecc.), suddividendo gli impianti, creando un idoneo ingresso dalla corte esclusiva e ridistribuendo gli spazi interni.

Per procedere con tali operazioni è necessario presentare una pratica edilizia e sostenere costi per le lavorazioni edili.

Di tale situazione se ne terrà conto al momento della stima, attribuendo un valore di mercato a metro quadro che tenga in considerazione anche tali spese.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 5315 del 15/03/2019, rilasciato dal Comune di Caprino Veronese (VR) ed integrato con comunicazione prot. n. 10268 del 27/05/2019, i terreni oggetto di pignoramento ricadono:

- nel Piano degli Interventi (P.I.):

- Fg. 4 m.n. 882, 357: **in zona classificata "A – Centro storico"**;

- nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Fg. 4 m.n. 882, 357: **in Ambito Territoriale Omogeneo – A.T.O. 2**
(cfr. C.D.U.).

LOTTO n. 3

Lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale, tuttavia, il m.n. 987 (stalla/ricovero attrezzi) è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie. Il manufatto non risulta regolarizzabile, in quanto l'immobile

pignorato, è sottoposto a vincolo paesaggistico, pertanto la normativa vigente in presenza di aumenti di superfici utili o volumi, non precedentemente autorizzati, non permette la sanatoria.

In definitiva, dopo aver provveduto alla demolizione dell'opera abusiva, dovranno essere presentate le relative pratiche di aggiornamento catastale (Pregeo e Doc.Fa.).

Il costo indicativo per la demolizione della struttura abusiva e per il successivo aggiornamento catastale, viene quantificato all'incirca in € 6.500,00.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 5315 del 15/03/2019, rilasciato dal Comune di Caprino Veronese (VR) ed integrato con comunicazione prot. n. 10268 del 27/05/2019, i terreni oggetto di pignoramento ricadono:

- nel Piano degli Interventi (P.I.):

- Fg. 4 m.n. 987, 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 697, 699, 700, 986, 988: **in zona classificata "E - Rurale"**;

- nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Fg. 4 m.n. 987, 229, 230, 231, 233, 235, 238, 241, 697, 699, 700, 986, 988: **in Ambito Territoriale Omogeneo - A.T.O. 2** (cfr. C.D.U.).

LOTTO n. 4

Immobile la cui area di sedime insiste sui m.n. 819 e 822 del Fg. 4 del Comune di Caprino Veronese (fabbricato realizzato in data anteriore al 01/09/1967):

- Licenza di Costruzione n. 203/74 Reg. Costruz., rilasciata in data 14/01/1975, intestata al sig. Zaninelli Cesare, inerente l'ampliamento di un fabbricato;

- Concessione Edilizia n. 203/74 – 2/91 Reg. Costruz. Edil., rilasciata in data 09/05/1992, intestata ai sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Cristina, inerente la ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso (da annesso rustico a residenza) di un fabbricato;
- Permesso di abitabilità n. 203/74/2 rilasciato in data 24/03/1994, intestato ai sig.ri Zaninelli Giovanni, Fioratto Paola e Zaninelli Cristina (*cf. documentazione relativa alle pratiche edilizie*).

Al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, il sottoscritto, ha provveduto a presentare le seguenti variazioni catastali:

- pratica Pre.Geo., per l’inserimento in mappa dei depositi/cantine al piano interrato prot. n. 2019/VR0089498 del 08/07/2019, relativamente al m.n. 822;
- pratica Doc.Fa. per divisione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica, prot. n. VR0091911 del 12/07/2019, relativamente ai m.n. 819 sub. 1 graff. m.n. 822 sub. 1, m.n. 819 sub. 2 graff. m.n. 822 sub. 2, m.n. 822 sub. 3 e 4.

A seguito dell’approvazione delle variazioni catastali sopra citate, lo stato dei luoghi corrisponde con le planimetrie catastali.

Confrontando lo stato dei luoghi con lo stato progettuale reperito, sono state riscontrate la seguente difformità che si possono così descrivere:

- lievi difformità interne, realizzazione di un ampliamento al piano interrato del deposito censito con il m.n. 822 sub. 4 e realizzazione di una finestra sulla facciata del m.n. 822 sub. 3.

La difformità descritte risultano regolarizzabili, salvo diritti di terzi, mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato indicativo pari ad € 4.000,00 circa (salvo conteggi più dettagliati, escluse sanzioni ed oneri).

Infine, si precisa che nel costo sopra indicato è ricompresa la spesa per la ricostruzione della tramezza che nella tavola grafica di progetto divideva il bagno dall'antibagno (alla data del sopralluogo non presente). Tale lavorazione si rende necessaria poiché, all'art. 73 del regolamento edilizio del Comune di Caprino Veronese, è scritto: "*... i locali per servizi igienici non devono comunicare direttamente con le cucine né con altro ambiente di abituale soggiorno ...*".

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 5315 del 15/03/2019, rilasciato dal Comune di Caprino Veronese (VR) ed integrato con comunicazione prot. n. 10268 del 27/05/2019, i terreni oggetto di pignoramento ricadono:

- nel Piano degli Interventi (P.I.):

- Fg. 4 m.n. 819, 822, 837: **in zona classificata "A - Centro storico"**;

- nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Fg. 4 m.n. 819, 822, 837: **in Ambito Territoriale Omogeneo - A.T.O. 2** (cfr. C.D.U.).

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna dotazione condominiale.

14) CRITERI DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata ad esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità e nelle attuali condizioni, il sottoscritto Consulente, ritiene di privilegiare il criterio della stima sintetico-comparativa assumendo come parametri di stima il metro quadro commerciale o il metro quadro catastale, tenendo in debita considerazione le caratteristiche peculiari della realtà in esame quali:

- per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati:

- o **caratteristiche intrinseche**, come la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, la qualità delle finiture e degli impianti, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione e la dimensione;
- o **caratteristiche estrinseche**, come l'ubicazione, la qualità urbanistico-sociale della zona, la salubrità del sito, l'urbanizzazione e la presenza di servizi.

- per gli immobili censiti al Catasto Terreni:

- o **caratteristiche intrinseche**, come l'altitudine dei terreni, la giacitura, la forma, l'esposizione, le proprietà fisico-chimiche e le presenza o meno di falde o canali acquiferi con impiantistiche varie per l'irrigazione;
- o **caratteristiche estrinseche**, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, il microclima, il regime delle acque superficiali, i collegamenti con le strade pubbliche ed alla distanza dai mercati principali.

La stima viene determinata sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, documentate tramite locandine di offerte di vendita, valutazioni OMI e supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Al fine della risposta al quesito, si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di **prezzo e valore**, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza dell'incontro tra domanda ed offerta.

15) STIMA

Come indicato nel pignoramento immobiliare e riportato al cap. 1, il sottoscritto procederà con la stima degli immobili per la quota di proprietà pari a 1/1 (sentenza di cassazione n. 6575/2013 e ribadito con sentenza n. 6230/2016).

LOTTO N. 1

Tenuto conto dell'ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTIN. / QUAL. CAT.	SUP. CAT. / SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOTALE QUOTA 1/1 PROPRIETA'	QUOTE PROPRIETA' * in com. leg.	
					ZANINELLI GIOVANNI	FIORATTO PAOLA
C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 866 sub. 1 (nella stima di tale immobile è ricompreso il valore dell'immobile abusivo C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 866 sub. 4, di quest'ultimo viene stimato il solo terreno di sedime detraendo i costi di ripristino dei luoghi - cfr. tabella calcolo superfici cap. 3c)	stalla D/10	521,00	€ 350,00	€ 182.350,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 326	inc. prod.	1580,00	€ 2,62	€ 4.139,60	*1/2 prop.	*1/2 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 327	prato	700,00	€ 2,62	€ 1.834,00	*1/2 prop.	*1/2 prop.
	pasc. cesp.	104,00	€ 2,62	€ 272,48		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 328	prato	1900,00	€ 2,62	€ 4.978,00	*1/2 prop.	*1/2 prop.
	seminativo	177,00	€ 2,62	€ 463,74		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 329	prato	300,00	€ 2,62	€ 786,00	*1/2 prop.	*1/2 prop.
	pasc. cesp.	58,00	€ 2,62	€ 151,96		

C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 330	prato	100,00	€ 2,62	€ 262,00	*1/2 prop.	*1/2 prop.
	seminativo	46,00	€ 2,62	€ 120,52		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 331	seminativo	2154,00	€ 2,62	€ 5.643,48	*1/2 prop.	*1/2 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 332	prato	6250,00	€ 2,62	€ 16.375,00	*1/2 prop.	*1/2 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 467	prato	948,00	€ 2,62	€ 2.483,76	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 501	inc. prod.	3330,00	€ 2,62	€ 8.724,60	*1/2 prop.	*1/2 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 502	pascolo	1400,00	€ 2,62	€ 3.668,00	*1/2 prop.	*1/2 prop.
	pasc. cesp.	160,00	€ 2,62	€ 419,20		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 503	prato	300,00	€ 2,62	€ 786,00	*1/2 prop.	*1/2 prop.
	seminativo	80,00	€ 2,62	€ 209,60		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 303	inc. prod.	835,00	€ 2,62	€ 2.187,70	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 304	prato	3736,00	€ 2,62	€ 9.788,32	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 305	inc. prod.	166,00	€ 2,62	€ 434,92	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 311	prato	143,00	€ 2,62	€ 374,66	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 990	prato	1419,00	€ 2,62	€ 3.717,78	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. FERRARA DI MONTE BALDO Fg. 15 m.n. 62	bosco misto	7946,00	€ 0,76	€ 6.038,96	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
				TOTALE	€ 256.210,28	

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione della situazione urbanistica e della rimozione/demolizione delle strutture abusive, quantificati complessivamente all'incirca in € 30.000,00, si valuta l'intero lotto in € 226.000,00 (valore arrotondato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 226.000,00.

LOTTO N. 2

Tenuto conto dell'ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTIN. / QUAL. CAT.	SUP. CAT. / SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOTALE QUOTA 1/1 PROPRIETA'	QUOTE DI PROPRIETA' * in comunione legale	
					ZANINELLI GIOVANNI	FIORATTO PAOLA

C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 882	abitazione A/3	117,00	€ 700,00	€ 81.900,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 357	inc. prod.	102,00	€ 2,62	€ 267,24	*1/2 prop.	*1/2 prop.
TOTALE				€ 82.167,24		

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 82.000,00 (valore arrotondato).

LOTTO N. 3

Tenuto conto dell'ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTIN. / QUAL. CAT.	SUP. CAT. / SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOTALE QUOTA 1/1 PROPRIETA'	QUOTE DI PROPRIETA' * in comunione legale	
					ZANINELLI GIOVANNI	FIORATTO PAOLA
C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 987 (immobile abusivo, viene stimato il solo terreno detraendo i costi di ripristino dei luoghi - superficie terreno 336 mq)	ric. Attrezzi stalla C/2 (sup. area di sedime)	336,00	€ 2,62	€ 880,32	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 229	inc. sterile	1040,00	€ 2,62	€ 2.724,80	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 230	prato	2500,00	€ 2,62	€ 6.550,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
	pascolo	331,00	€ 2,62	€ 867,22		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 231	prato	663,00	€ 2,62	€ 1.737,06	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 233	prato	828,00	€ 2,62	€ 2.169,36	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 235	prato	1300,00	€ 2,62	€ 3.406,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
	pascolo	122,00	€ 2,62	€ 319,64		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 238	prato	1676,00	€ 2,62	€ 4.391,12	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 241	prato	2769,00	€ 2,62	€ 7.254,78	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 697	prato	11000,00	€ 2,62	€ 28.820,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
	inc. prod.	1486,00	€ 2,62	€ 3.893,32		
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 699	inc. prod.	558,00	€ 2,62	€ 1.461,96	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 700	prato	1894,00	€ 2,62	€ 4.962,28	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 986	prato	2554,00	€ 2,62	€ 6.691,48	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 988	prato	127,00	€ 2,62	€ 332,74	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
TOTALE				€ 76.462,08		

Tenuto conto dei costi per la rimozione/demolizione della struttura abusiva, quantificati complessivamente all'incirca in € 6.500,00, si valuta l'intero lotto in € 70.000,00 (valore arrotondato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 70.000,00.

LOTTO N. 4

Tenuto conto dell'ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTIN. / QUAL. CAT.	SUP. CAT. / SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOTALE QUOTA 1/1 PROPRIETA'	QUOTE DI PROPRIETA' * in comunione legale	
					ZANINELLI GIOVANNI	FIORATTO PAOLA
C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 819 sub. 1 graff. con il m.n. 822 sub. 1 (comprensivo del valore del m.n. 822 sub. 3 e sub. 4 - depositi)	abitazione A/4 e C/2	77,00	€ 450,00	€ 34.650,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 819 sub. 2 graff. con il m.n. 822 sub. 2	deposito fienile C/2	62,00	€ 200,00	€ 12.400,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 837	prato	4,00	€ 45,00	€ 180,00	*5/11 prop. 1/11 prop.	*5/11 prop.
				TOTALE	€ 47.230,00	

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione della situazione urbanistica quantificati complessivamente all'incirca in € 4.000,00, si valuta l'intero lotto in € 43.000,00 (valore arrotondato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 43.000,00.

16) DIVISIBILITA' DEI BENI

In base alla quota pignorata, dopo aver visionato i luoghi e preso atto della loro consistenza, si ritiene opportuno dividere gli immobili nei quattro lotti sopra meglio descritti.

17) RIEPILOGO LOTTI

LOTTO N. 1

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 1 – cat. D/10 – rendita € 630,90 – stalla in via Coliel snc – località Spiazzi – piano terra;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 4 – cat. D/10 – rendita € 259,50 – ricovero attrezzi in via Coliel snc – località Spiazzi – piano terra;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326 – qualità incolto produttivo – cl. 3 – mq 1.580 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,08 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 327 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 700 – R.D. € 2,89 – R.A. € 1,45 – qualità parte pascolo cespugliato – cl. U – mq 104 – R.D. € 0,08 – R.A. € 0,04 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 328 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 1.900 – R.D. € 7,85 – R.A. € 3,93 – qualità parte seminativo – cl. 4 – mq 177 – R.D. € 0,69 – R.A. € 0,64 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 329 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 300 – R.D. € 1,24 – R.A. € 0,62 – qualità parte pascolo cespugliato – cl. U – mq 58 – R.D. € 0,04 – R.A. € 0,02 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 330 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 100 – R.D. € 0,41 – R.A. € 0,21 – qualità parte seminativo

– cl. 4 – mq 46 – R.D. € 0,18 – R.A. € 0,17 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 331 – qualità
seminativo – cl. 4 – mq 2.154 – R.D. € 8,34 – R.A. € 7,79 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 332 – qualità prato –
cl. 2 – mq 6.250 – R.D. € 25,82 – R.A. € 12,91 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 467 – qualità prato –
cl. 2 – mq 948 – R.D. € 3,92 – R.A. € 1,96 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 501 – qualità incolto
produttivo – cl. 3 – mq 3.330 – R.D. € 0,52 – R.A. € 0,17 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 502 – qualità parte
pascolo – cl. 1 – mq 1.400 – R.D. € 2,17 – R.A. € 1,08 – qualità parte
pascolo cespugliato – cl. U – mq 160 – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,06 – terreno in
via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 503 – qualità parte
prato – cl. 2 – mq 300 – R.D. € 1,24 – R.A. € 0,62 – qualità parte seminativo
– cl. 4 – mq 80 – R.D. € 0,31 – R.A. € 0,29 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 303 – qualità incolto
produttivo – cl. 3 – mq 835 – R.D. € 0,13 – R.A. € 0,04 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 304 – qualità prato –
cl. 2 – mq 3.736 – R.D. € 15,44 – R.A. € 7,72 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 305 – qualità incolto
produttivo – cl. 3 – mq 166 – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,01 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 311 – qualità prato –
cl. 2 – mq 143 – R.D. € 0,59 – R.A. € 0,30 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 990 – qualità prato –
cl. 3 – mq 1.419 – R.D. € 4,03 – R.A. € 2,20 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62 – qualità
bosco misto – cl. 1 – mq 7.946 – R.D. € 14,36 – R.A. € 2,46 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi.

Intestazione dei beni e quote di proprietà:

C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 sub. 1 e 4

C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 303, 304, 305, 311, 467, 990

C.T. Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di
comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di
comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

**C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332,
501, 502, 503**

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 226.000,00.

LOTTO N. 2

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 3,5 – rendita € 180,76 – abitazione di tipo economico in via Coliel n. 68 – località Spiazzi – piano terra e primo;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357 – qualità incolto produttivo – cl. 3 – mq 102 – R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi.

Intestazione dei beni e quote di proprietà:

C.F. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

C.T. Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 82.000,00.

LOTTO N. 3

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 987 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 24 – rendita € 22,31 – ricovero attrezzi/stalla in via Coliel snc – località Spiazzi – piano terra;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229 – qualità incolto sterile – mq 1.040 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 230 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 2.500 – R.D. € 10,33 – R.A. € 5,16 – qualità parte pascolo – cl. 1 – mq 331 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,26 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 231 – qualità prato – cl. 2 – mq 663 – R.D. € 2,74 – R.A. € 1,37 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 233 – qualità prato – cl. 2 – mq 828 – R.D. € 3,42 – R.A. € 1,71 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 235 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 1.300 – R.D. € 5,37 – R.A. € 2,69 – qualità parte pascolo – cl. 1 – mq 122 – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,09 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 238 – qualità prato – cl. 2 – mq 1.676 – R.D. € 6,92 – R.A. € 3,46 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 241 – qualità prato – cl. 2 – mq 2.769 – R.D. € 11,44 – R.A. € 5,72 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 697 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 11.000 – R.D. € 45,45 – R.A. € 22,72 – qualità parte incolto produttivo – cl. 3 – mq 1.486 – R.D. € 0,23 – R.A. € 0,08 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 699 – qualità incolto produttivo – cl. 3 – mq 558 – R.D. € 0,09 – R.A. € 0,03 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 700 – qualità prato – cl. 2 – mq 1.894 – R.D. € 7,83 – R.A. € 3,91 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 986 – qualità prato – cl. 2 – mq 2.554 – R.D. € 10,55 – R.A. € 5,28 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 988 – qualità prato – cl. 2 – mq 127 – R.D. € 0,52 – R.A. € 0,26 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi.

Intestazione dei beni e quote di proprietà:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 70.000,00.

LOTTO N. 4

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 1 graffato con il m.n. 822 sub. 1 – cat. A/4 – cl. 1 – vani 4 – rendita € 165,27 – abitazione di tipo popolare in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano terra e primo;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 2 graffato con il m.n. 822 sub. 2 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 98 – rendita € 91,10 – deposito/fienile in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano terra e primo;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 3 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 4 – rendita € 3,72 – deposito in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano interrato;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 4 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 6 – rendita € 5,58 – deposito in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano interrato;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 837 – qualità prato – cl. 3 – mq 4 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi.

Intestazione dei beni e quote di proprietà:

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Fioratto Paola;

FIORATTO PAOLA, per la quota di 5/11 della proprietà in regime di comunione legale con Zaninelli Giovanni;

ZANINELLI GIOVANNI, per la quota di 1/11 della proprietà.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà

€ 43.000,00.

18) SINTESI DESCRITTIVA

LOTTO N. 1

Il lotto di vendita è costituito da una stalla, un ricovero attrezzi (quest'ultimo immobile abusivo) e vari appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR), località Spiazzi in via Coliel snc.

Il m.n. 866 sub. 1, identifica un fabbricato ad uso stalla per allevamento suini accessibile da via Coliel snc mediante il passaggio su una capezzagna sterrata.

L'edificio è composto per la sua quasi totalità da stalla per suini (divisa in vari box) con annesso ingresso, bagno, spogliatoio e portico, per una superficie commerciale vendibile simile a 521,00 mq (nella determinazione della superficie è ricompresa l'intera corte esclusiva e l'area di sedime del fabbricato abusivo censito con il m.n. 866 sub. 4). La superficie complessiva della corte, così come sopra indicata, è pari a 2.145,00 mq.

L'unità nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Il m.n. 866 sub. 4, identifica un corpo di fabbrica destinato a ricovero attrezzi realizzato, in assenza di autorizzazioni edilizie, a sud rispetto alla stalla sopra descritta. Sono costruiti in assenza di autorizzazioni edilizie e fanno parte dell'unità immobiliare anche un piccolo pollaio ed un locale adibito a ripostiglio. Le strutture/manufatti abusivi, così come descritti, dovranno essere rimossi/demoliti.

Il lotto di vendita comprende anche vari appezzamenti di terreno ubicati nelle vicinanze dei corpi di fabbrica sopra descritti. La superficie catastale complessiva dei terreni è di 33.832 mq. I terreni si sviluppano a valle rispetto alla stalla sopradescritta, hanno una morfologia di tipo collinare/montana e nella quasi totalità si presentano a prato, ad eccezione del m.n. 62 del Fg. 15 del Comune di Ferrara di Monte Baldo che si presenta

a bosco. La forma dei terreni è irregolare ed i confini risultano solo parzialmente materializzati in loco.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 1 – cat. D/10 – rendita € 630,90 – stalla in via Coliel snc – località Spiazzi – piano terra;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 866 subalterno 4 – cat. D/10 – rendita € 259,50 – ricovero attrezzi in via Coliel snc – località Spiazzi – piano terra;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 326 – qualità incolto produttivo – cl. 3 – mq 1.580 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,08 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 327 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 700 – R.D. € 2,89 – R.A. € 1,45 – qualità parte pascolo cespugliato – cl. U – mq 104 – R.D. € 0,08 – R.A. € 0,04 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 328 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 1.900 – R.D. € 7,85 – R.A. € 3,93 – qualità parte seminativo – cl. 4 – mq 177 – R.D. € 0,69 – R.A. € 0,64 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 329 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 300 – R.D. € 1,24 – R.A. € 0,62 – qualità parte pascolo cespugliato – cl. U – mq 58 – R.D. € 0,04 – R.A. € 0,02 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 330 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 100 – R.D. € 0,41 – R.A. € 0,21 – qualità parte seminativo

– cl. 4 – mq 46 – R.D. € 0,18 – R.A. € 0,17 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 331 – qualità
seminativo – cl. 4 – mq 2.154 – R.D. € 8,34 – R.A. € 7,79 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 332 – qualità prato –
cl. 2 – mq 6.250 – R.D. € 25,82 – R.A. € 12,91 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 467 – qualità prato –
cl. 2 – mq 948 – R.D. € 3,92 – R.A. € 1,96 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 501 – qualità incolto
produttivo – cl. 3 – mq 3.330 – R.D. € 0,52 – R.A. € 0,17 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 502 – qualità parte
pascolo – cl. 1 – mq 1.400 – R.D. € 2,17 – R.A. € 1,08 – qualità parte
pascolo cespugliato – cl. U – mq 160 – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,06 – terreno in
via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 503 – qualità parte
prato – cl. 2 – mq 300 – R.D. € 1,24 – R.A. € 0,62 – qualità parte seminativo
– cl. 4 – mq 80 – R.D. € 0,31 – R.A. € 0,29 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 303 – qualità incolto
produttivo – cl. 3 – mq 835 – R.D. € 0,13 – R.A. € 0,04 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 304 – qualità prato –

cl. 2 – mq 3.736 – R.D. € 15,44 – R.A. € 7,72 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 305 – qualità incolto produttivo – cl. 3 – mq 166 – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,01 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 311 – qualità prato – cl. 2 – mq 143 – R.D. € 0,59 – R.A. € 0,30 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 990 – qualità prato – cl. 3 – mq 1.419 – R.D. € 4,03 – R.A. € 2,20 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Ferrara di Monte Baldo Fg. 15 m.n. 62 – qualità bosco misto – cl. 1 – mq 7.946 – R.D. € 14,36 – R.A. € 2,46 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà
€ 226.000,00.

LOTTO N. 2

Il lotto di vendita è costituito da un'abitazione ed un appezzamento di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR), località Spiazzi in via Coliel n. 68.

Il m.n. 882, identifica un'abitazione composta da taverna, corte esclusiva al piano terra, disimpegno, bagno, camera e soppalco "ripostiglio" al piano primo, per una superficie commerciale vendibile simile a 117,00 mq circa (comprensiva della superficie dell'area scoperta esclusiva opportunamente ragguagliata). L'unità è dotata di una area scoperta esclusiva avente una superficie complessiva di 8,50 mq circa e nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo.

Si precisa che l'unità abitativa è collegata, attraverso delle aperture realizzate sul muro portante, sia al piano terra che al piano primo, con il m.n. 901 che identifica catastalmente un'abitazione ed un'autorimessa in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Al fine di rendere indipendente l'unità abitativa m.n. 882, dovranno essere eseguiti gli opportuni lavori edili (chiusura accessi al m.n. 901) e suddivisione degli impianti, oltre alla creazione di un idoneo ingresso dalla corte esclusiva.

Il m.n. 357, identifica un terreno in via Coliel ubicato nelle immediate vicinanze a nord rispetto all'abitazione sopra descritta. Il terreno ha una forma irregolare con superficie catastale di 102 mq e risulta censito con qualità incolto produttivo. L'area occupata dal terreno è pressoché pianeggiante e presenta un fondo di ghiaia. I confini del terreno risultano solo parzialmente materializzati in loco.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 882 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 3,5 – rendita € 180,76 – abitazione di tipo economico in via Coliel n. 68 – località Spiazzi – piano terra e primo;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 357 – qualità incolto produttivo – cl. 3 – mq 102 – R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà
€ 82.000,00.

LOTTO N. 3

Il lotto di vendita è costituito da una stalla (immobile abusivo) e vari appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR), località Spiazzi in via Coliel snc.

Il m.n. 987, identifica un fabbricato ad uso stalla per cavalli con annesso ricovero attrezzi accessibile da via Coliel snc mediante il passaggio su una capezzagna in parte sterrata ed in parte asfaltata. Il corpo di fabbrica è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie.

E' opportuno segnalare che non tutta la superficie della stalla è oggetto di pignoramento, infatti, la porzione terminale della stessa (lato nord) fa parte del m.n. 985 in proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento. La stalla, così come descritta dovrà essere rimossa/demolita.

Il lotto di vendita comprende anche vari appezzamenti di terreno ubicati nelle vicinanze del corpo di fabbrica sopra descritto. La superficie catastale complessiva dei terreni è di 28.848 mq, gli stessi sono accessibili da capezzagne parte sterrate e parte asfaltate. La quasi totalità dei terreni si sviluppano a monte rispetto alla stalla sopra descritta, hanno una morfologia di tipo collinare/montana e si presentano a prato. La forma dei terreni è irregolare ed i confini risultano solo parzialmente materializzati in loco.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 987 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 24 – rendita € 22,31 – ricovero attrezzi/stalla in via Coliel snc – località Spiazzi – piano terra;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 229 – qualità incolto sterile – mq 1.040 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 230 – qualità parte prato – cl. 2 – mq 2.500 – R.D. € 10,33 – R.A. € 5,16 – qualità parte pascolo – cl. 1 – mq 331 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,26 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 231 – qualità prato – cl. 2 – mq 663 – R.D. € 2,74 – R.A. € 1,37 – terreno in via Coliel snc –

località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 233 – qualità prato –
cl. 2 – mq 828 – R.D. € 3,42 – R.A. € 1,71 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 235 – qualità parte
prato – cl. 2 – mq 1.300 – R.D. € 5,37 – R.A. € 2,69 – qualità parte pascolo
– cl. 1 – mq 122 – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,09 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 238 – qualità prato –
cl. 2 – mq 1.676 – R.D. € 6,92 – R.A. € 3,46 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 241 – qualità prato –
cl. 2 – mq 2.769 – R.D. € 11,44 – R.A. € 5,72 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 697 – qualità parte
prato – cl. 2 – mq 11.000 – R.D. € 45,45 – R.A. € 22,72 – qualità parte
incolto produttivo – cl. 3 – mq 1.486 – R.D. € 0,23 – R.A. € 0,08 – terreno in
via Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 699 – qualità incolto
produttivo – cl. 3 – mq 558 – R.D. € 0,09 – R.A. € 0,03 – terreno in via
Coliel snc – località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 700 – qualità prato –
cl. 2 – mq 1.894 – R.D. € 7,83 – R.A. € 3,91 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 986 – qualità prato –
cl. 2 – mq 2.554 – R.D. € 10,55 – R.A. € 5,28 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 988 – qualità prato –
cl. 2 – mq 127 – R.D. € 0,52 – R.A. € 0,26 – terreno in via Coliel snc –
località Spiazzi.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà
€ 70.000,00.

LOTTO N. 4

Il lotto di vendita è costituito da un'abitazione con annessi due piccoli depositi/cantine, un deposito con soprastante fienile e un piccolo appezzamento di terreno ubicati nel Comune di Caprino Veronese (VR), località Spiazzi in via Coliel n. 9.

Il m.n. 819 sub. 1 graff. con il m.n. 822 sub. 1, identifica un'abitazione composta da soggiorno, cottura, bagno, corte esclusiva al piano terra, disimpegno, camera, guardaroba, balcone al piano primo, due depositi/cantine (m.n. 822 sub. 3 e 4) al piano interrato per una superficie commerciale vendibile simile a 77,00 mq circa (comprensiva della superficie dell'area scoperta esclusiva opportunamente ragguagliata). L'unità è dotata di una area scoperta esclusiva avente una superficie complessiva di 77,00 mq circa. L'unità nel suo complesso si presenta in scadente stato manutentivo.

Il m.n. 819 sub. 2 graff. con il m.n. 822 sub. 2, identifica un deposito al piano terra con soprastante fienile al piano primo accessibile da via Coliel n. 9, per una superficie commerciale vendibile simile a 62,00 mq circa.

L'unità nel suo complesso si presenta in pessimo stato manutentivo. Sono state riscontrare numerose crepe/fessurazioni lungo le pareti verticali del piano terra che denotano problemi statici, infatti, il piano stesso è stato puntellato precauzionalmente con tubolari in ferro.

Il m.n. 837, identifica una striscia di terreno di ridotte dimensioni in via

Coliel, ubicata a ridosso della corte esclusiva (lato sud) dell'unità abitativa sopra descritta. Il terreno, censito con qualità prato, ha una forma pressoché rettangolare allungata con superficie catastale di 4 mq.

L'area occupata dal terreno è pressoché pianeggiante e di fatto risulta essere parte integrante della corte esclusiva sopra citata. I confini del terreno non risultano materializzati in loco.

Dati catastali:

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 1 graffato con il m.n. 822 sub. 1 – cat. A/4 – cl. 1 – vani 4 – rendita € 165,27 – abitazione di tipo popolare in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano terra e primo;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 819 sub. 2 graffato con il m.n. 822 sub. 2 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 98 – rendita € 91,10 – deposito/fienile in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano terra e primo;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 3 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 4 – rendita € 3,72 – deposito in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano interrato;

C.F. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 822 sub. 4 – cat. C/2 – cl. 1 – mq 6 – rendita € 5,58 – deposito in via Coliel n. 9 – località Spiazzi – piano interrato;

C.T. del Comune di Caprino Veronese Fg. 4 m.n. 837 – qualità prato – cl. 3 – mq 4 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01 – terreno in via Coliel snc – località Spiazzi.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 della proprietà
€ 43.000,00.

Allegati:

1-documentazione relativa alle pratiche edilizie;

- 2–certificati di destinazione urbanistica;
- 3–comunicazione Agenzia Entrate e contratto di comodato;
- 4–estratto riassunto atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia;
- 5–tabulati verifiche catasto e RR.II.;
- 6–copia dei titoli di provenienza;
- 7–planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 8–estratti di mappa;
- 9–documentazione fotografica.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare previamente i beni mediante sopralluogo sotto ogni profilo.

Verona, lì 16 luglio 2019

– il Consulente Tecnico d'Ufficio –

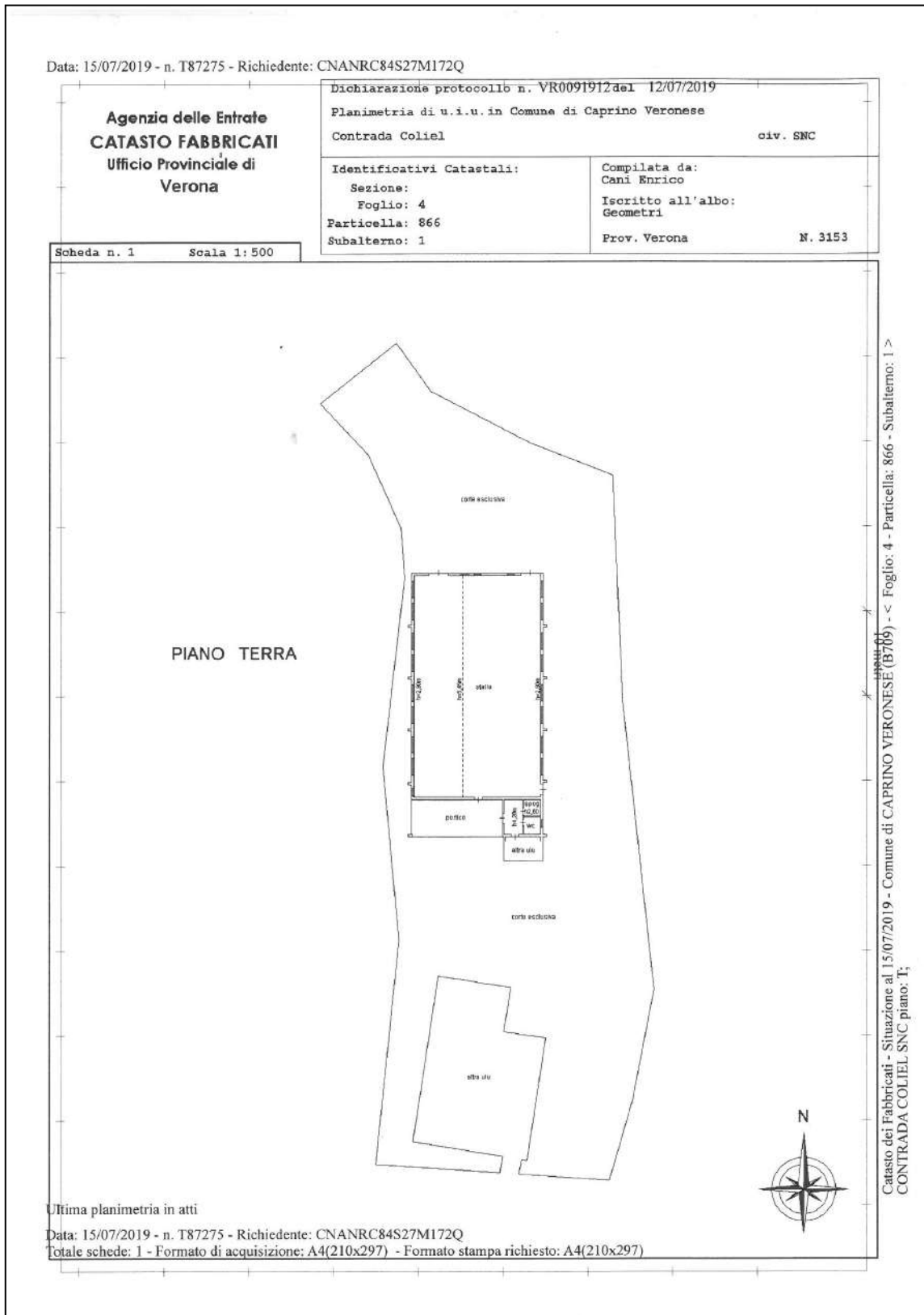
– Geom. Enrico Cani –



The stamp is a blue rectangular box containing the text: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometre di Verona', 'Iscrizione Albo', '9', and 'Geometra Enrico Cani'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

LOTTO n. 1

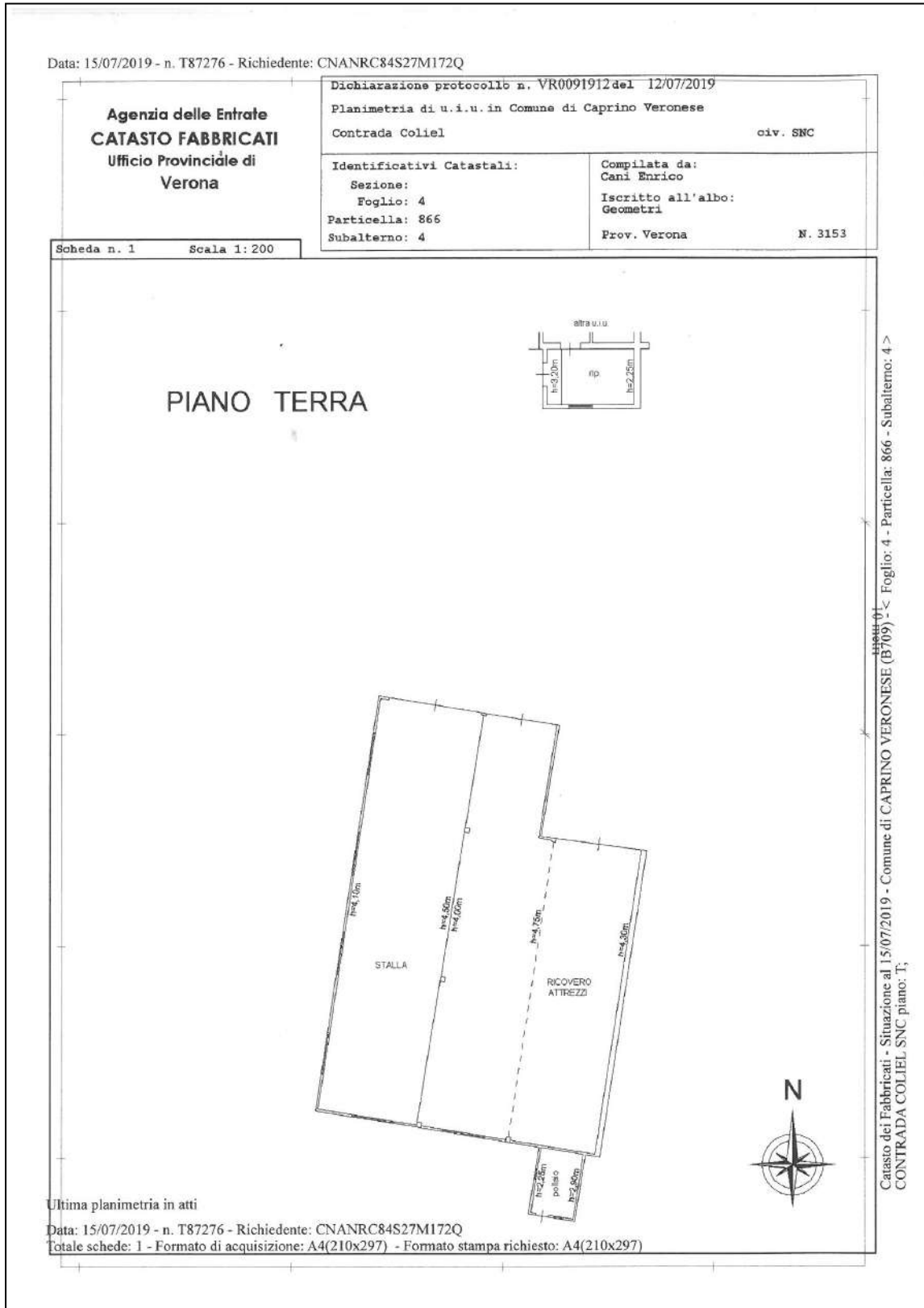
Planimetria STALLA – C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 866 sub. 1



LOTTO n. 1

Planimetria RICOVERO ATTREZZI – C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4

m.n. 866 sub. 4

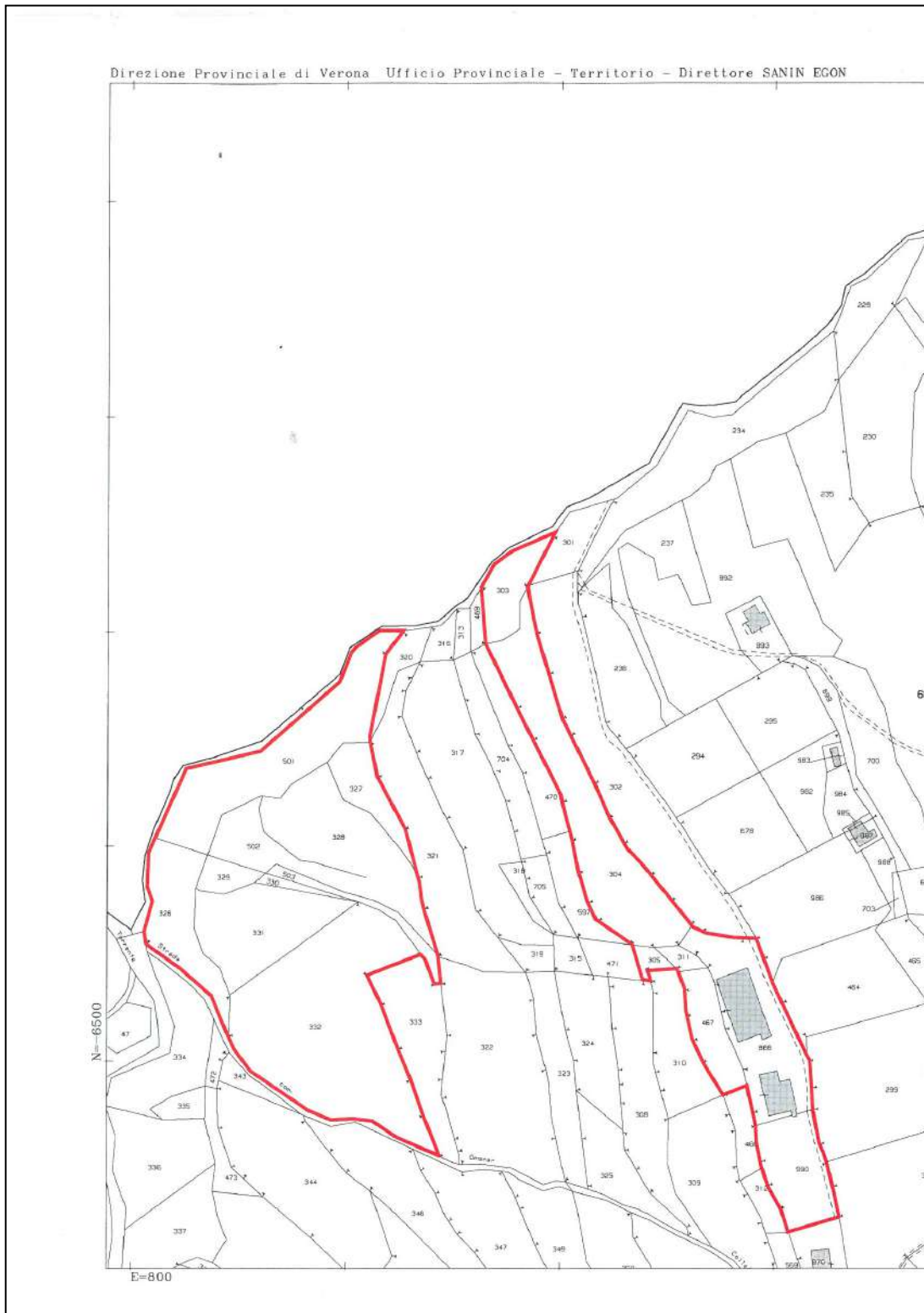


LOTTO n. 1

Estratto di mappa TERRENI – C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 326,

327, 328, 329, 330, 331, 332, 467, 501, 502, 503, 303, 304, 305, 311,

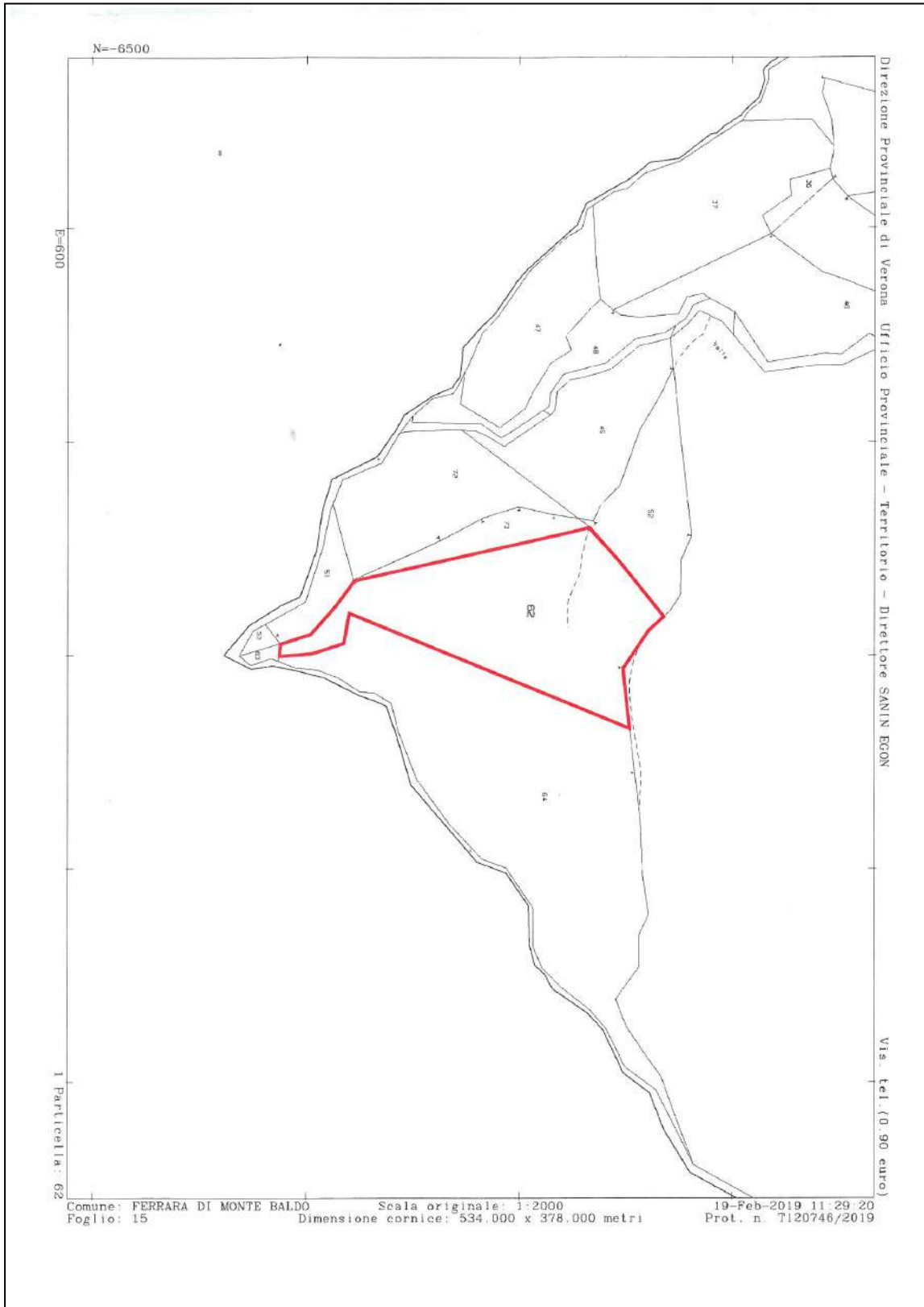
990



LOTTO n. 1

Estratto di mappa TERRENO - C.T. FERRARA DI MONTE BALDO Fg. 15

m.n. 62



LOTTO n. 2

Planimetria ABITAZIONE – C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 882

Data: 15/07/2019 - n. T87277 - Richiedente: CNANRC84S27M172Q

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

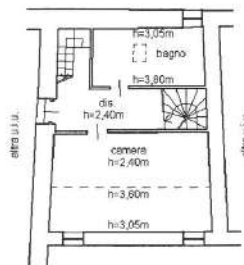
Dichiarazione protocollo n. VR0090158 del 09/07/2019	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caprino Veronese	
Contrada Coliel	civ. 68
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Cani Enrico
Foglio: 4	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 882	Prov. Verona
Subalterno:	N. 3153

Scheda n. 1 Scala 1:200

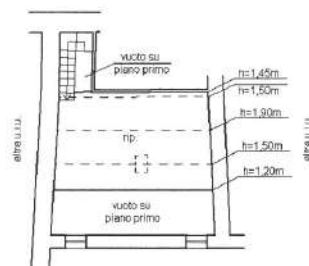
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOPPALCO TRA PRIMO E SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

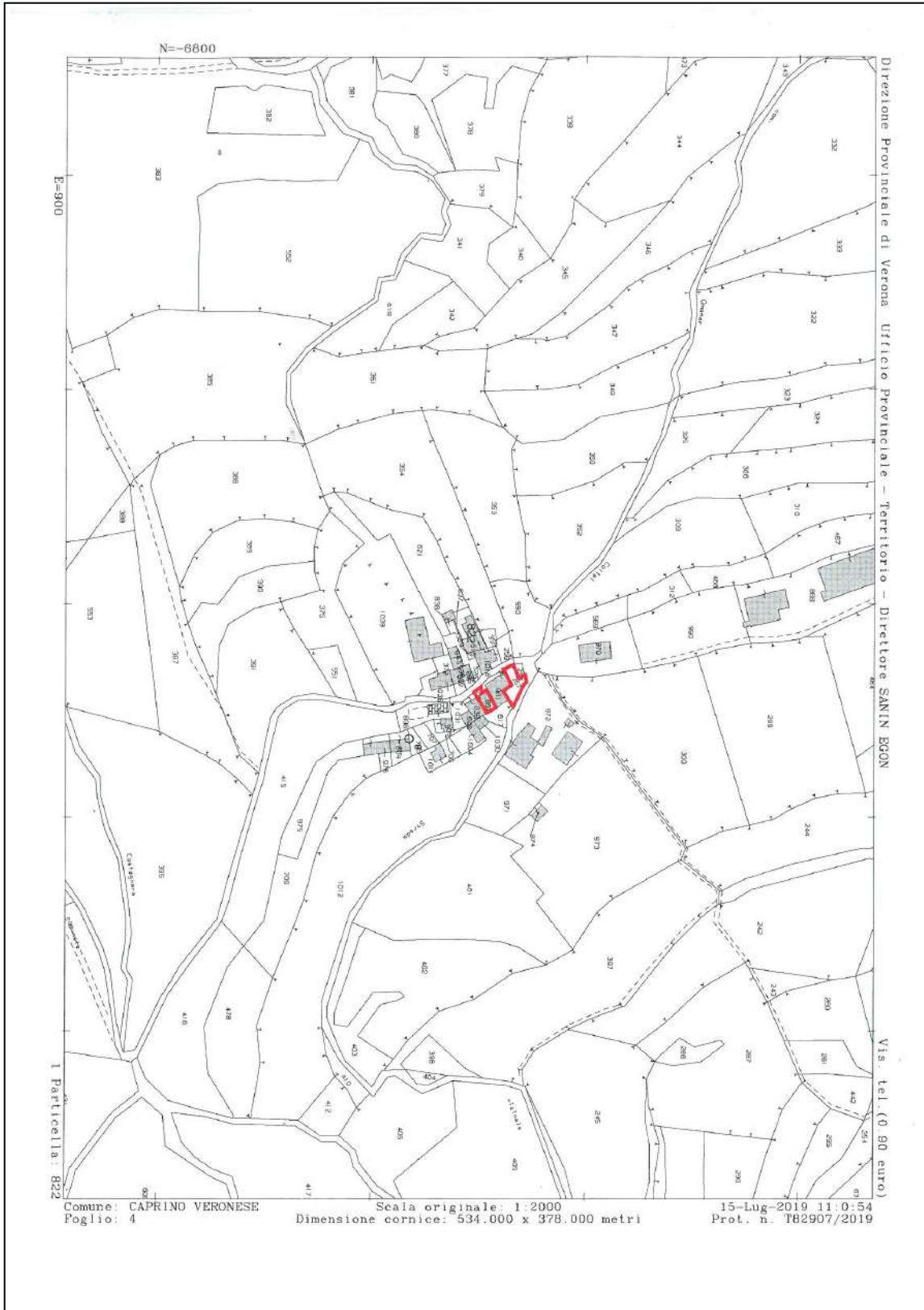
Data: 15/07/2019 - n. T87277 - Richiedente: CNANRC84S27M172Q

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2019 - Comune di CAPRINO VERONESE (B709) - Foglio: 4 - Particella: 882 - Subalterno: 0 >
CONTRADA COLIEL n. 68 piano: T-1;

LOTTO n. 2

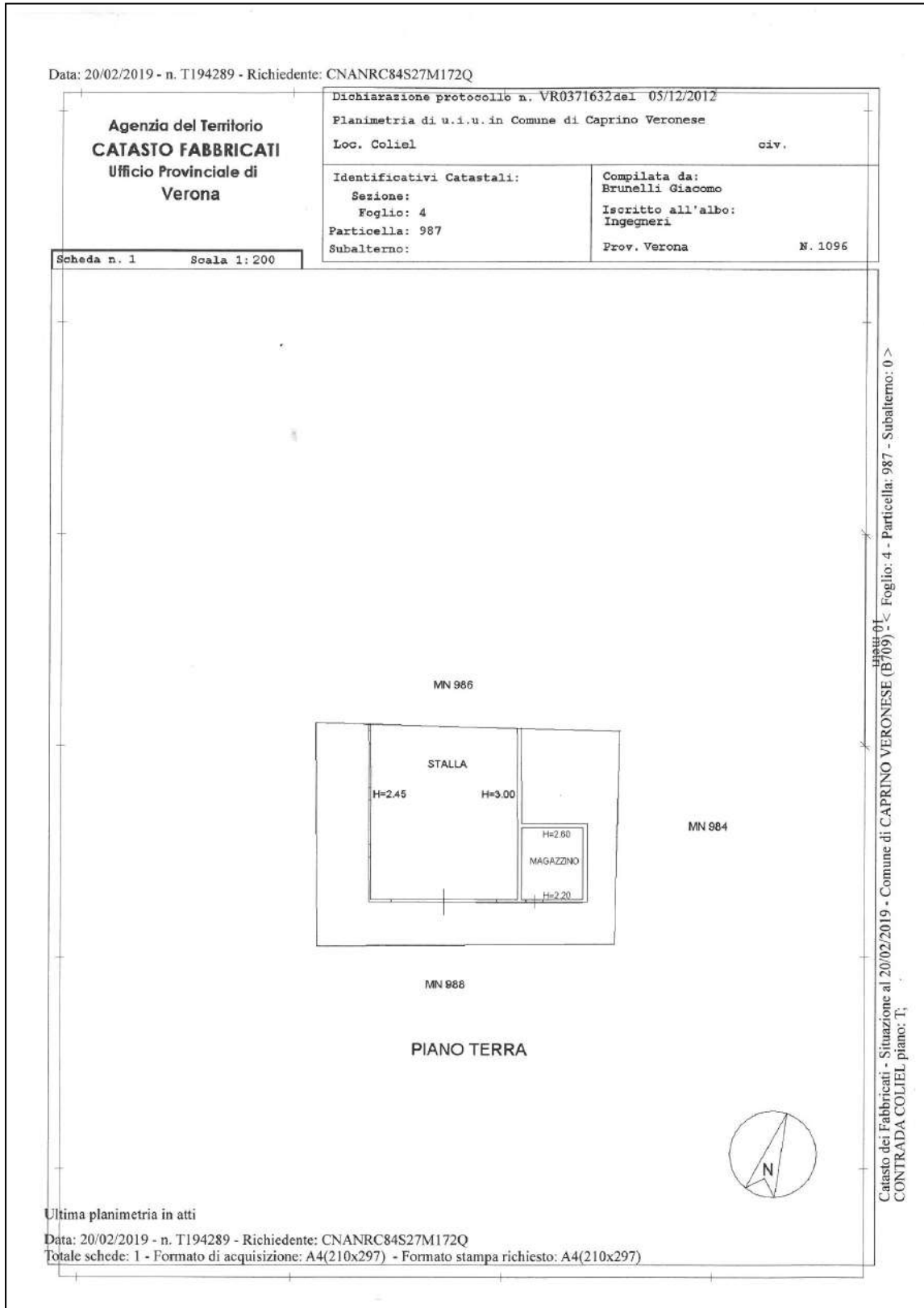
Estratto di mappa TERRENO – C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 357



LOTTO n. 3

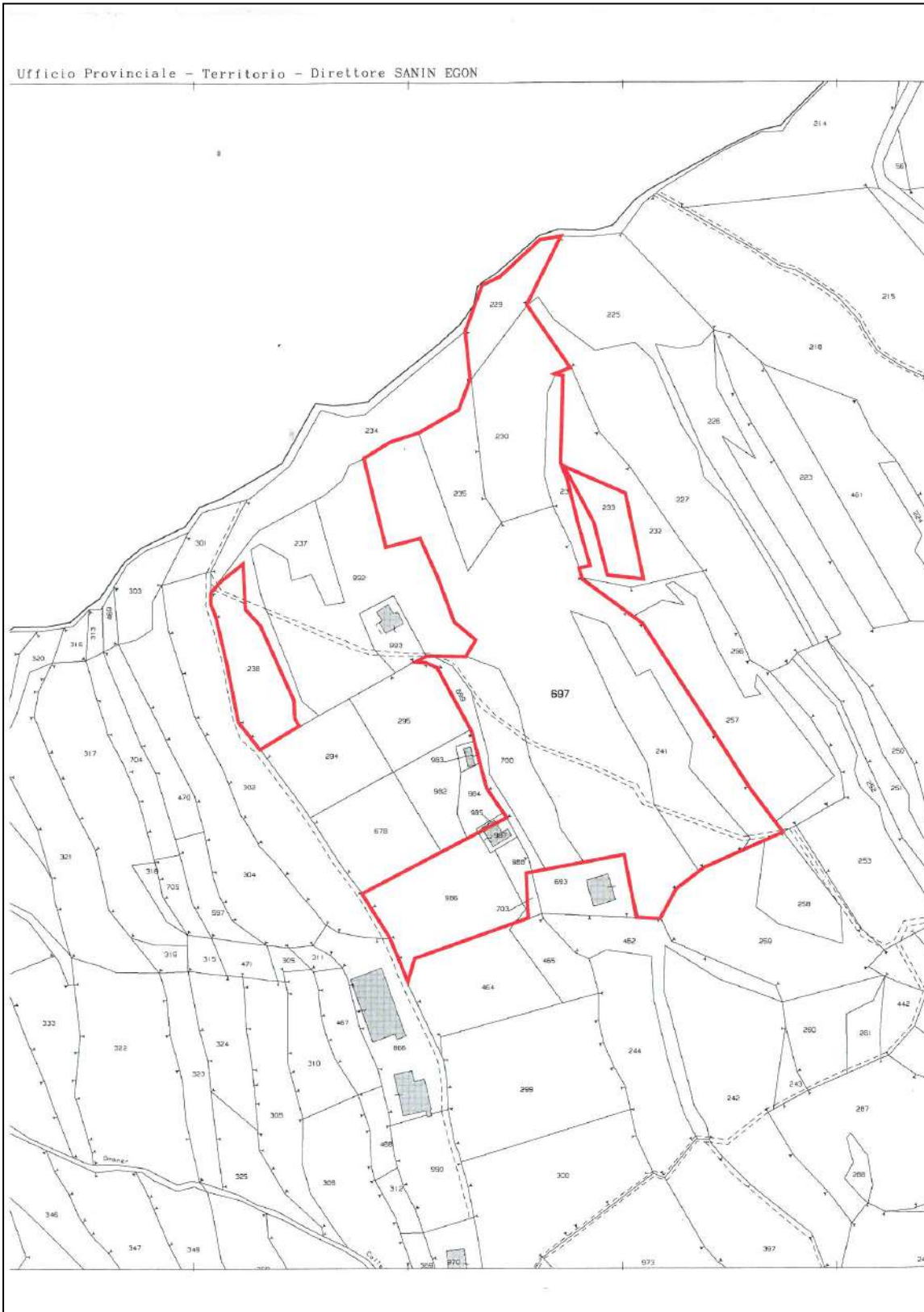
Planimetria RICOVERO ATTREZZI/STALLA – C.F. CAPRINO VERONESE

Fg. 4 m.n. 987



LOTTO n. 3

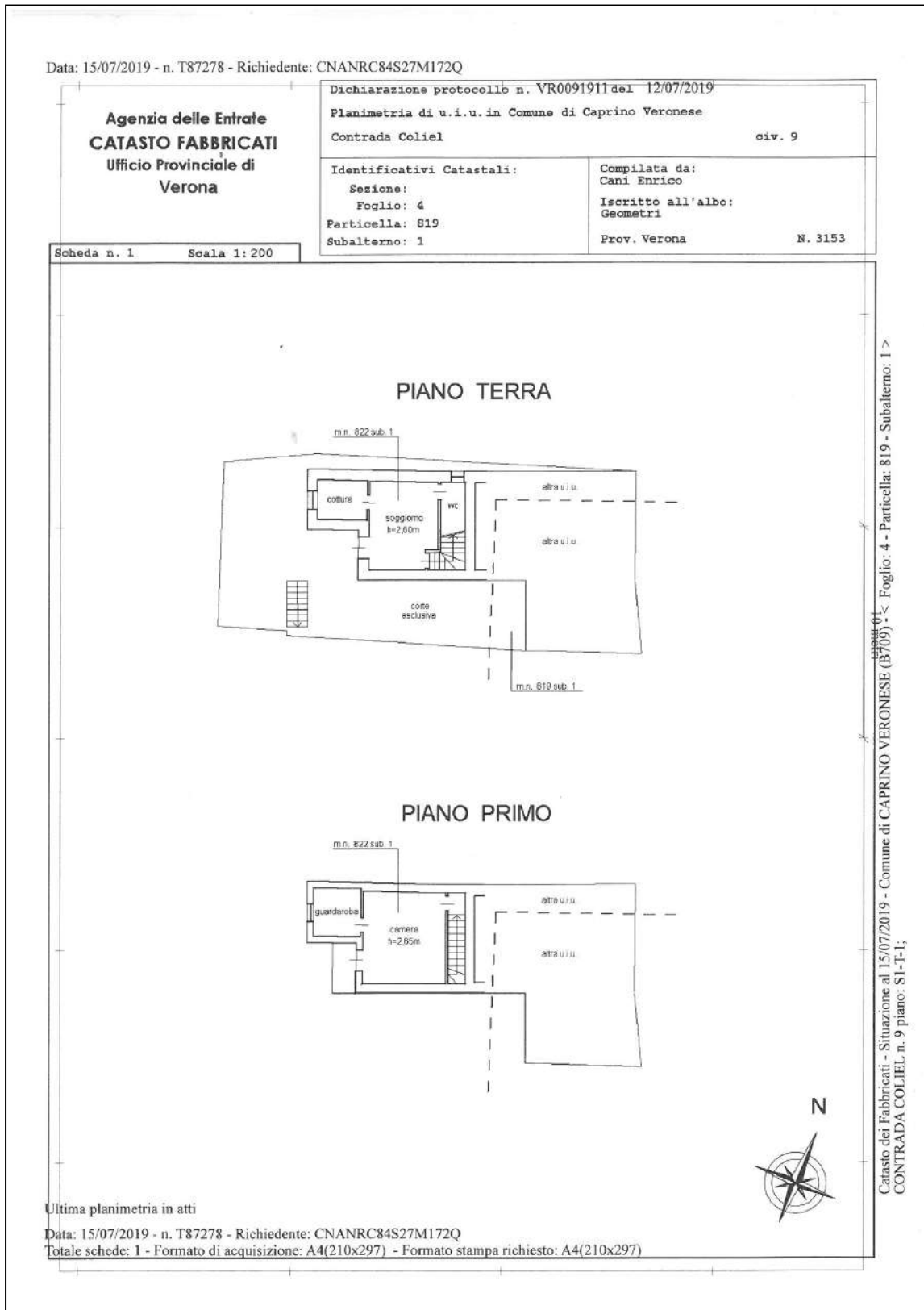
**Estratto di mappa TERRENI – C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 229,
230, 231, 233, 235, 238, 241, 697, 699, 700, 986, 988**



LOTTO n. 4

Planimetria ABITAZIONE – C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 819 sub.

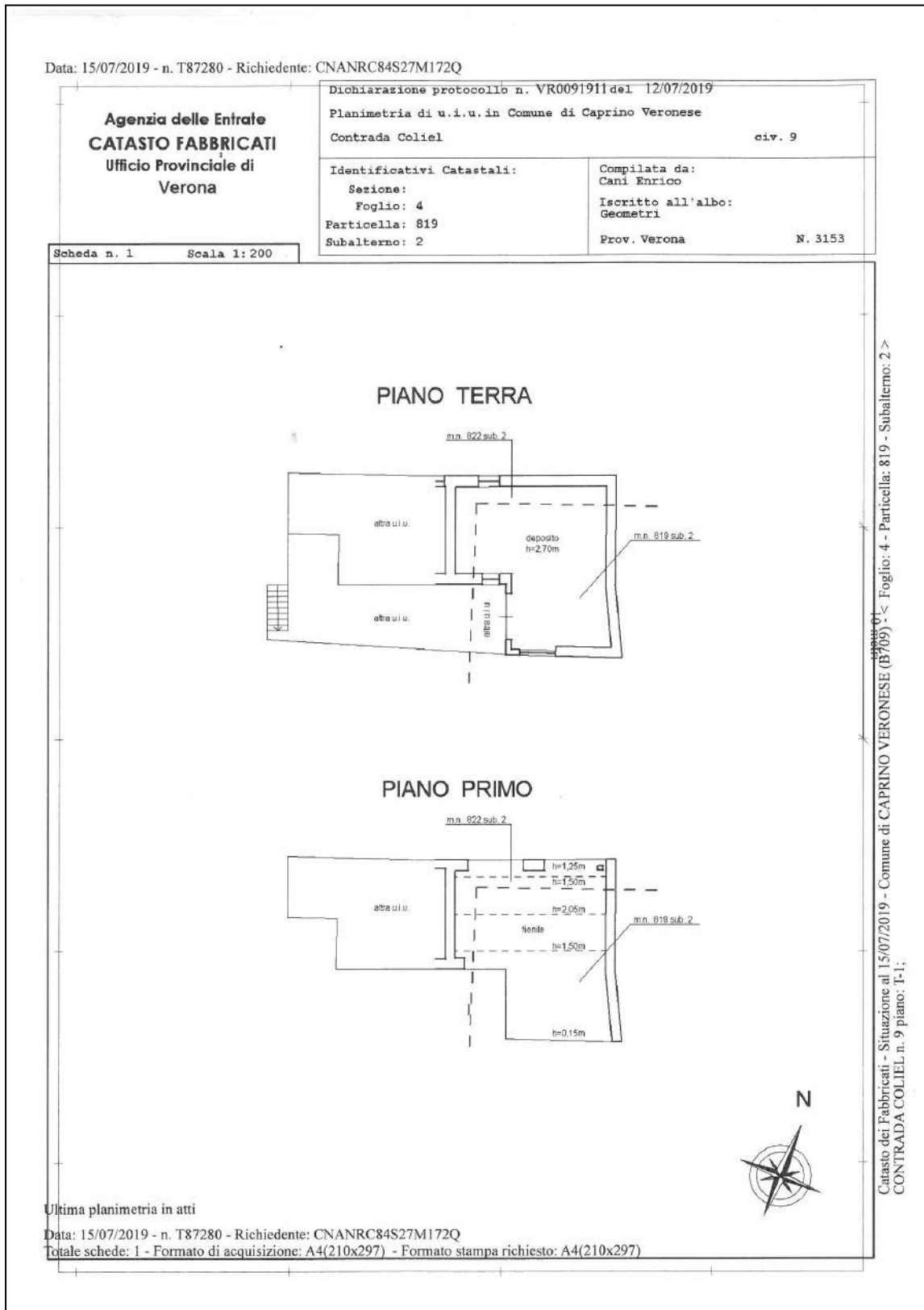
1 graff. con il m.n. 822 sub. 1



LOTTO n. 4

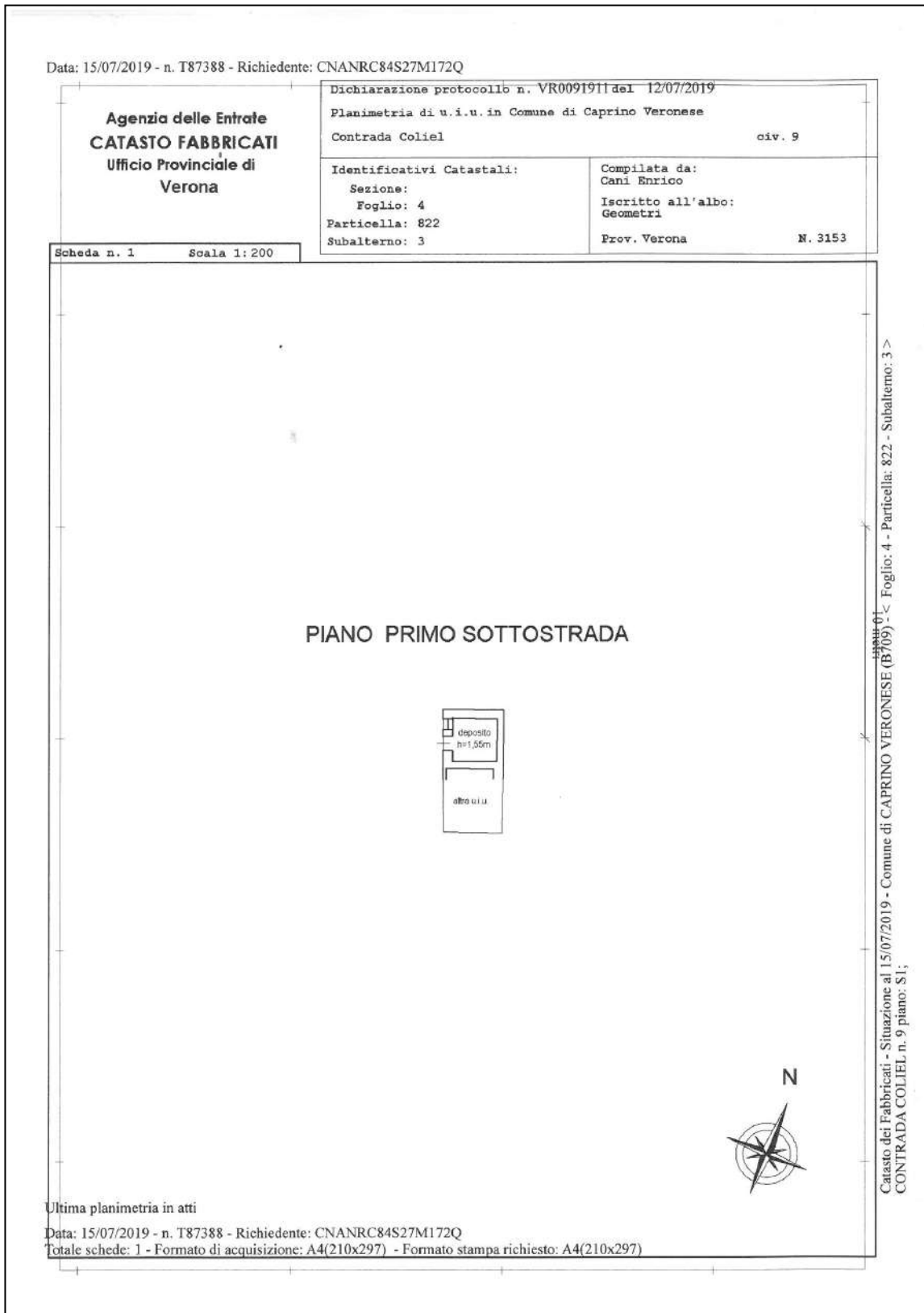
Planimetria DEPOSITO/FIENILE – C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n.

819 sub. 2 graff. con il m.n. 822 sub. 2



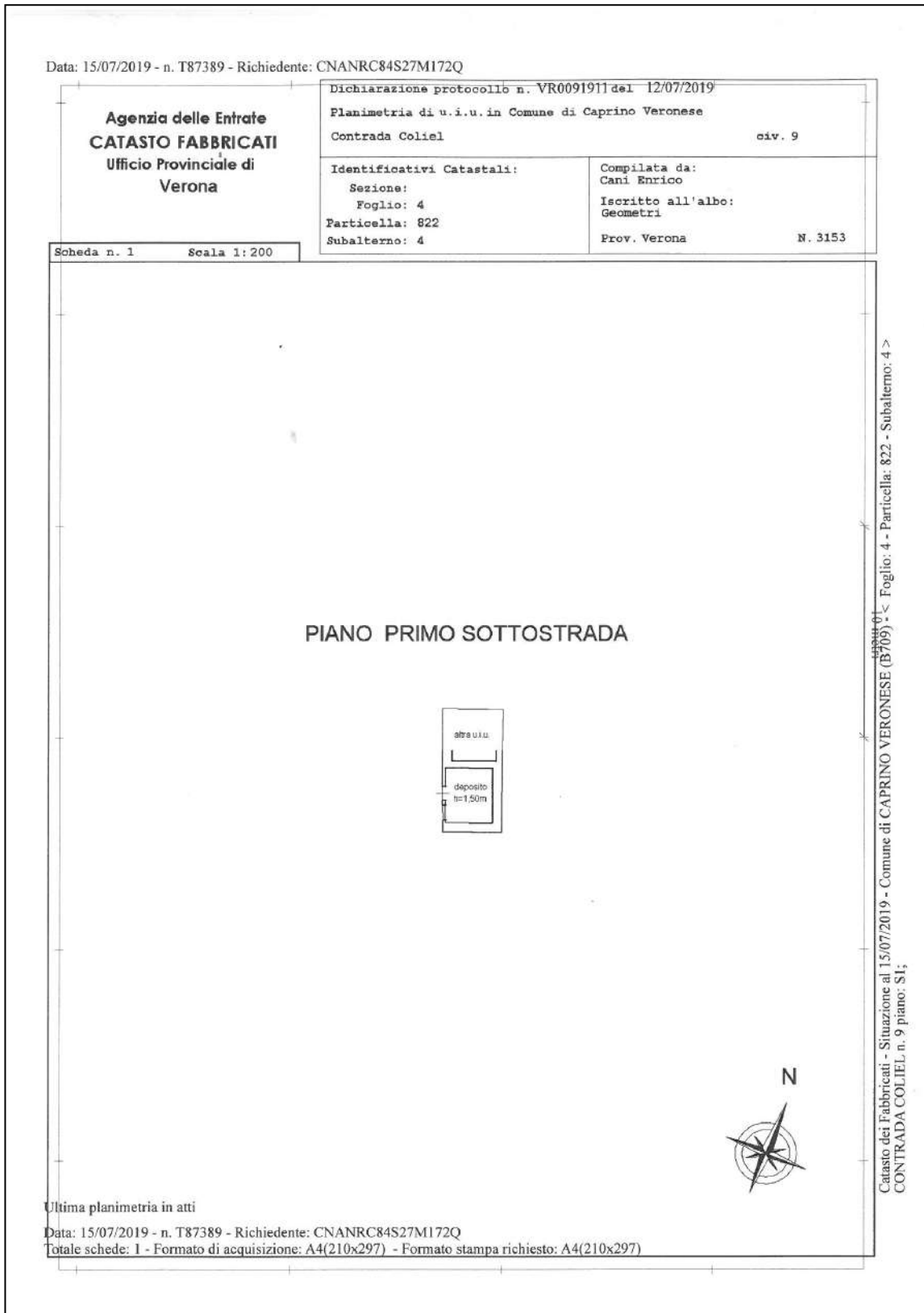
LOTTO n. 4

Planimetria DEPOSITO – C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 822 sub. 3



LOTTO n. 4

Planimetria DEPOSITO – C.F. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 822 sub. 4



LOTTO n. 4

Estratto di mappa TERRENO – C.T. CAPRINO VERONESE Fg. 4 m.n. 837

