

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI**  
**LOTTE DA 1 A 6**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>177/2023 (riunita con la 267/2023)</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola SALMASO</b>
<b>Creditore precedente</b>	██
<b>Parte eseguita</b>	██

Esperto Stimatore

Geometra Roberto ZANDONA' e-mail : [geometrazandona@alice.it](mailto:geometrazandona@alice.it)

Custode Giudiziario

Avv. Matteo TREVISIOL indirizzo e-mail : [t.trevisiol@sartoriefontana.it](mailto:t.trevisiol@sartoriefontana.it) tel. 045/576818



---

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

<b>A.</b>	<b>SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO</b> .....	<b>10</b>
<b>A.1.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO 1</b> .....	<b>10</b>
<b>A.2.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO 2</b> .....	<b>11</b>
<b>A.3.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO 3</b> .....	<b>12</b>
<b>A.4.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO 4</b> .....	<b>13</b>
<b>A.5.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO 5</b> .....	<b>14</b>
<b>A.6.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO 6</b> .....	<b>15</b>
<b>B.</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA</b> .....	<b>16</b>
<b>C.</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI</b> .....	<b>16</b>
<b>D.</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI</b> .....	<b>16</b>
<b>D.1.</b>	<b>LOTTO 1 – IMMOBILI SITI a Verona in Via Belfiore, 170 (SS.12)</b> .....	<b>16</b>
<b>D.1.1.</b>	<b>PROPRIETÀ</b> .....	<b>16</b>
<b>D.1.1.1.</b>	<b>RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO</b> .....	<b>16</b>
<b>D.1.2.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>17</b>
<b>D.1.3.</b>	<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>19</b>
<b>D.1.3.1.</b>	<b>CONTESTO</b> .....	<b>19</b>
<b>D.1.3.2.</b>	<b>DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO</b> .....	<b>19</b>
<b>D.1.3.3.</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI</b> .....	<b>23</b>
<b>D.1.3.4.</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE</b> .....	<b>23</b>
<b>D.1.4</b>	<b>SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA</b> .....	<b>23</b>
<b>D.1.5</b>	<b>SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>26</b>
<b>D.1.6.</b>	<b>SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>26</b>
<b>D.1.7</b>	<b>STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>27</b>
<b>D.1.7.1.</b>	<b>STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI</b> .....	<b>27</b>
<b>D.1.7.2.</b>	<b>OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>27</b>
<b>D.1.8.</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>27</b>



D.1.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	27
D.1.8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	29
D.1.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI .....	29
D.1.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE.....	29
D.1.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....	30
D.1.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA .....	30
D.1.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	30
D.1.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	30
D.1.13.1. CONSISTENZA .....	30
D.1.13.2. CRITERI DI STIMA.....	30
D.1.13.3. STIMA.....	31
D.1.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	31
D.1.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.....	31
D.2. LOTTO 2 – TERRENO EDIFICABILE SITO A NOGARA (VR) IN VIA MONTESSORI DoH. NAPOLEONE .....	32
D.2.1. PROPRIETÀ.....	32
D.2.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO .....	32
D.2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	33
D.2.3.1. CONTESTO.....	34
D.2.3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO .....	35
D.2.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	38
D.2.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	38
D.2.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	38
D.2.5. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....	41
D.2.6 SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....	41



D.2.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	41
D.2.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	41
D.2.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	41
D.2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	41
D.2.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	41
D.2.8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	42
D.2.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI .....	42
D.2.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE.....	42
D.2.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....	42
D.2.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	42
D.2.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA .....	42
D.2.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	42
D.2.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	43
D.2.13.1. CONSISTENZA .....	43
D.2.13.2. CRITERI DI STIMA .....	43
D.2.13.3. STIMA.....	43
D.2.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	44
D.2.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.....	44
D.3. LOTTO 3 – TERRENO EDIFICABILE SITO A NOGARA IN VIA Valter Brunelli .....	45
D.3.1. PROPRIETÀ.....	45
D.3.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO .....	45
D.3.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	46
D.3.3. DESCRIZIONE DEI BENI.....	47
D.3.3.1. CONTESTO.....	47
D.3.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	51



D.3.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	51
D.3.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	52
D.3.5. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	53
D.3.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	54
D.3.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	54
D.3.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	54
D.3.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	54
D.3.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	54
D.3.8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	55
D.3.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI.....	55
D.3.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE.....	55
D.3.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....	55
D.3.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	55
D.3.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA.....	56
D.3.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	56
D.3.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	56
D.3.13.1. CONSISTENZA.....	56
D.3.13.2. CRITERI DI STIMA.....	56
D.3.13.3. STIMA.....	57
D.3.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	57
D.2.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.....	57
D.4. LOTTO 4 – TERRENO EDIFICABILE SITO A LUGO DI GREZZANA -Via S.Caterina- SP 14.....	58
D.4.1. PROPRIETÀ.....	58
D.4.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO.....	58
D.4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	59
D.4.3. DESCRIZIONE DEI BENI.....	60



---

D.4.3.1. CONTESTO.....	60
D.4.3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO .....	60
D.4.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	64
D.4.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	64
D.4.4. SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	64
D.4.5. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....	68
D.4.6. SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....	69
D.4.7. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	73
D.4.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	73
D.4.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	73
D.4.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	73
D.4.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	73
D.4.8.2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	73
D.4.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI .....	73
D.4.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE.....	73
D.4.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....	73
D.4.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	74
D.4.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA .....	74
D.4.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	74
D.4.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	74
D.4.13.1. CONSISTENZA .....	74
D.4.13.2. CRITERI DI STIMA .....	74
D.4.13.3. STIMA.....	75
D.4.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	75
D.4.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.....	75

---



<b>D.5. LOTTO 5 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali ubicati in CASTEL D'AZZANO (Vr) in via Vincenzo Bellini, 1. ....</b>	<b>76</b>
<b>D.5.1. PROPRIETÀ.....</b>	<b>76</b>
<b>D.5.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO .....</b>	<b>77</b>
<b>D.5.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>78</b>
<b>D.5.3. DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>80</b>
<b>D.5.3.1. CONTESTO.....</b>	<b>80</b>
<b>D.5.3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO .....</b>	<b>81</b>
<b>D.5.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....</b>	<b>100</b>
<b>D.5.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....</b>	<b>102</b>
<b>D.5.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....</b>	<b>102</b>
<b>D.5.5. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>102</b>
<b>D.5.6 SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>103</b>
<b>D.5.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>105</b>
<b>D.5.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....</b>	<b>105</b>
<b>D.5.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>107</b>
<b>D.5.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>108</b>
<b>D.5.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....</b>	<b>108</b>
<b>D.5.8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>111</b>
<b>D.5.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI .....</b>	<b>111</b>
<b>D.5.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE.....</b>	<b>111</b>
<b>D.5.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....</b>	<b>111</b>
<b>D.5.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....</b>	<b>111</b>
<b>D.5.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA .....</b>	<b>111</b>
<b>D.5.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....</b>	<b>111</b>



<b>D.5.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO .....</b>	<b>112</b>
<b>D.5.13.1. CONSISTENZA .....</b>	<b>112</b>
<b>D.5.13.2. CRITERI DI STIMA .....</b>	<b>113</b>
<b>D.5.13.3. STIMA.....</b>	<b>113</b>
<b>D.5.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....</b>	<b>113</b>
<b>D.5.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.....</b>	<b>113</b>
<b>D.6. LOTTO 6 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali e abitazione del custode ubicati in CASTEL D'AZZANO (Vr) in via Vincenzo Bellini, 1. ....</b>	<b>114</b>
<b>D.6.1. PROPRIETÀ.....</b>	<b>114</b>
<b>D.6.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO .....</b>	<b>115</b>
<b>D.6.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>116</b>
<b>D.6.3. DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>117</b>
<b>D.6.3.1. CONTESTO.....</b>	<b>117</b>
<b>D.6.3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO .....</b>	<b>118</b>
<b>D.6.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....</b>	<b>133</b>
<b>D.6.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....</b>	<b>133</b>
<b>D.6.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....</b>	<b>133</b>
<b>D.6.5. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>134</b>
<b>D.6.6 SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>134</b>
<b>D.6.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>135</b>
<b>D.6.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....</b>	<b>135</b>
<b>D.6.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>137</b>
<b>D.6.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>138</b>
<b>D.6.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....</b>	<b>138</b>
<b>D.6.8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>141</b>
<b>D.6.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI .....</b>	<b>141</b>

Tribunale di Verona E.J. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



---

D.6.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE.....	141
D.6.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....	141
D.6.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	141
D.6.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA.....	141
D.6.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	141
D.6.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	142
D.6.13.1. CONSISTENZA.....	142
D.6.13.2. CRITERI DI STIMA.....	143
D.6.13.3. STIMA.....	143
D.6.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	143
D.6.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.....	144
E. ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI).....	145
F. allegati per singoli lotti:.....	145



## A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

### A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

<b>Procedura</b>	RGE 177/2023 (riunita con la 267/2023)
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Terreni edificabili
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Strada SS.12 (Via Belfiore,170)
<b>Dati catastali</b>	Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), foglio 391 mapp. n. 2537 – 2539 – 2540 – 2541 – 2543 – 2545 – 1854 – 1852 – 2823– 1851 – 2542 – 1853
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 568.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti : Scia per ultimazione delle opere di urbanizzazione costi € 5.000,00(già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	servitù di passaggio pedonale e carraio riportata al punto D.1.8.2
<b>NOTE</b>	Dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



## A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

<b>Procedura</b>	RGE 177/2023 (riunita con la 267/2023)
<b>Lotto</b>	2
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Terreni edificabili urbanizzati superficie catastale mq 1.187,00
<b>Ubicazione</b>	Nogara (VR), Via Montessori Dott. Napoleone, snc
<b>Dati catastali</b>	Catasto Terreni, Comune di Nogara (VR), foglio 22 mapp. n. 508 – 514 – 530 – 532
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 84.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	nessuna
<b>NOTE</b>	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



### A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

<b>Procedura</b>	RGE 177/2023 (riunita con la 267/2023)
<b>Lotto</b>	3
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Terreni edificabili non urbanizzati superficie catastale mq 9372,00
<b>Ubicazione</b>	Nogara (VR), Via Valter Brunelli snc (ex lott.ne "Raffa 2")
<b>Dati catastali</b>	Catasto Terreni, Comune di Nogara (VR), foglio 33 mapp. n. 1730 – 1731 – 1732
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 464.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	servitù di passaggio pedonale e carraio riportata al punto D.3.8.2
<b>NOTE</b>	



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

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

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

Tribunale di Verona E.J. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

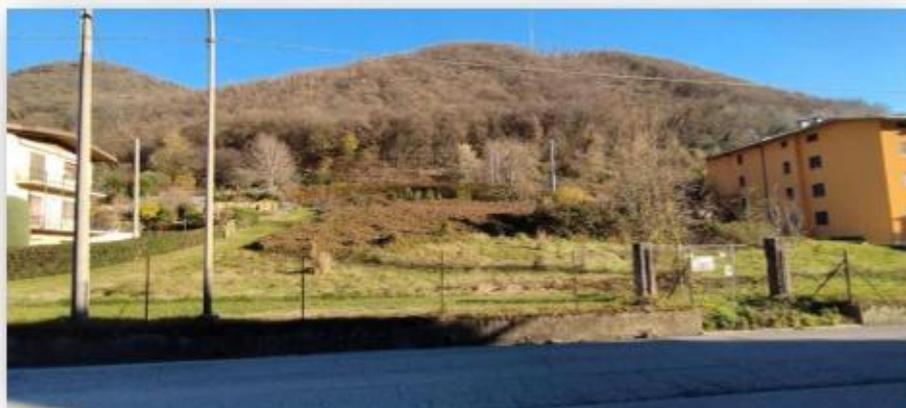
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



#### A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

<b>Procedura</b>	RGE 177/2023 (riunita con la 267/2023)
<b>Lotto</b>	4
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Terreno edificabile
<b>Ubicazione</b>	Grezzana (VR), Via S. Caterina /Sp.14
<b>Dati catastali</b>	Catasto Terreni, Comune di Grezzana (VR), foglio 9 mapp. n. 173
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 300.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	nessuna
<b>NOTE</b>	L'acquirente dovrà realizzare il parcheggio previsto dal PI



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



## A.5. SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

<b>Procedura</b>	RGE 177/2023 (riunita con la 267/2023)
<b>Lotto</b>	5
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Capannone industriale e zona uffici Sup. commerciale mq 5032
<b>Ubicazione</b>	Castel D'Azzano (VR), Via Vincenzo Bellini, 1
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Castel D' Azzano (VR), foglio 1 mapp. n. 439 sub. 2-3-4-8-9-10-11
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 2.309.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Indicata al punto D.5.7.1.
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti: costi di regolarizzazione € 10.650,00(già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	nessuna
<b>NOTE</b>	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'

Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



## A.6. SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

<b>Procedura</b>	RGE 177/2023 (riunita con la 267/2023)
<b>Lotto</b>	6
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Capannone industriale, zona uffici e abitazione del custode Sup. commerciale mq 2128+mq 96,82.
<b>Ubicazione</b>	Castel D'Azzano (VR), Via Vincenzo Bellini, 1
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Castel D' Azzano (VR), foglio 1 mapp. n. 439 sub. 5-6-7
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 1.172.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Indicata al punto D.6.7.1.
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti; costi di regolarizzazione € 8.100,00(già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	nessuna
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	nessuna
<b>NOTE</b>	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'  
Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena Proprietà: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

## C. DIVISIONI IN LOTTI

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza e della natura del compendio pignorato, si è ritenuto di formare 6 (sei) lotti in quanto trattasi di proprietà distinte ubicate in vari Comuni della Provincia di Verona.

## D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI a Verona in Via Belfiore, 170 (SS.12)

#### D.1.1. Proprietà

I beni staggiti sono dei terreni in parte edificabili, censiti al CT Comune di Verona foglio 391 mappali n. 2537 – 2539 – 2540 – 2541 – 2543 – 2545 – 1854 – 1852 – 2823(ex CF fg. 391 mm.nn 820 sub 1-2-3) – 1851 – 2542 – 1853 e pervennero alla [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita 09/11/2009 rep. 133662/32362 Notaio V.Quaratino di Verona, trascritto il 12/11/2009 ai nn. 43233/25989 da potere di [REDACTED]

A margine si segnala: ANNOTAZIONE presentata il 08/08/2013 Servizio P.I. di Verona RP 5498 – RG 28942, tipo atto: 0703-AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

Per le provenienze precedenti, prendere visione delle Certificazioni notarili in atti, redatte dai Notai Vitranò e Calderini.

#### D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

La predetta società ha una forma giuridica a responsabilità limitata con capitale sociale di € 10.400,00 e l'amministratore unico è il [REDACTED]



La società alla data del 14/12/2023 risulta attiva e l'attività esercitata è la gestione di immobili propri, con codice [REDACTED]

I soci e titolari di diritti sulle quote sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

#### DATI CATASTALI

In capo a [REDACTED]

**TERRENI** : censiti al Catasto Terreni del Comune di Verona Foglio 391 :

Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
1851	SEM IRR ARB	02	7	R.D. Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,04
1852	SEMINATIVO	01	141	R.D. Euro: 1,53 R.A. Euro: 0,80
1853	SEM IRR ARB	02	20	R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,11
1854	SEMINATIVO	01	208	R.D. Euro: 2,26 R.A. Euro: 1,18
2537	FRUTT IRRIG	02	119	R.D. Euro: 1,86 R.A. Euro: 1,20
2539	SEM IRR ARB	02	419	R.D. Euro: 3,74 R.A. Euro: 2,38
2540	SEM IRR ARB	02	444	R.D. Euro: 3,97 R.A. Euro: 2,52
2541	SEM IRR ARB	02	252	R.D. Euro: 2,25 R.A. Euro: 1,43



2542	SEM IRR ARB	02	1038	R.D. Euro: 9,27 R.A. Euro: 5,90
2543	SEM IRR ARB	02	138	R.D. Euro: 1,23 R.A. Euro: 0,78
2545	SEM IRR ARB	02	561	R.D. Euro: 5,01 R.A. Euro: 3,19

**AREA URBANA** : censita al Catasto fabbricati del Comune di Verona Foglio 391 particella **2823** –Cat, F/1 consistenza mq 1351.

Precisazioni e variazioni catastali di rilievo:

- gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Verona foglio 391 part. 820/1 -820/2-820/3 sono stati soppressi in data 20/07/2022 ed hanno originato la particella 2823;
- l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona foglio 391 part. 820 è stato soppresso in data 15/07/2022 ed hanno originato la particella 2823;

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili pignorati.

CONFINI

Da estratto di mappa orientamento N.E.S.O.: mm.nn. 1849-1261-325, SS.12, mm.nn. 2566- 2562-2583, m.n. 2538. Salvo più precisi ed attuali.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare (Terreni) ubicato ad Verona -Vr, in via Belfiore,170, con accesso dalla strada di lottizzazione, traversa di SS.12 Verona- Cà di David.





### D.1.3. DESCRIZIONE DEI BENI

#### D.1.3.1. Contesto

Il compendio pignorato è costituito da un terreno, in parte edificabile, ubicato a Verona -Vr, in via Belfiore,170, con accesso dalla strada di lottizzazione, traversa di SS.12 Verona- Cà di David .

#### D.1.3.2. Descrizione del bene pignorato

Il bene staggito, trattasi di un lotto di terreno di mq. 4698,00 catastali, di cui in parte edificabili, mq . 3326,00 e parte in area servizi (verde, parcheggi, strada) per mq.1372,00. L'area risulta totalmente inediticata per decadenza del titolo autorizzativo P.d.c. n° 06.03/003563 anno 2008 su cui doveva sorgere un edificio residenziale subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzate con P.d.c. n° 06.03/001000 anno 2010 decaduto anch'esso. Le medesime da realizzare e descritte nel P.d.c., erano le seguenti:

*"..OMISS.. visto l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle [REDACTED] [REDACTED] data 08/10/2010, con la si impegnano a realizzare:*

- *il verde interno al lotto per una sup. pari a mq. 303,03+234,75 e vincolare in perpetuo l'area di sedime a verde;*
- *il parcheggio interno al lotto per una sup. pari a mq. 252,45 e vincolare in perpetuo l'area di sedime a parcheggio;*



- 
- le opere stradali, le opere di illuminazione e la rete acque meteoriche interno al lotto per una sup. pari a mq. 570,76 (Tronco B.1)...OMISS per un importo pari ad € 75.586,33..OMISS."

Orbene in sede di sopralluogo ispettivo, si è potuto riscontrare che le opere di urbanizzazione indicate nel P.d.c. , de quo, non erano state ultimate.

Con nota del 05/04/2018 il Dirigente attività Edilizia Suap – Suep del Comune di Verona, comunicava alla ditta esecutata, in via definitiva, di:

- di presentare una SCIA per il completamento delle opere di urbanizzazione di verde, parcheggio e viabilità di cui al P.d.c. n° 06.03/001000 anno 2010.

Inoltre, sempre con la nota *ut supra*, la Dirigente E.P.- SUAP-SUEP, comunicava:

- " nel confermare che l'intervento di completamento delle opere di urbanizzazione dell'area rimane condizione necessaria ed indispensabile per legittimare gli interventi edilizi concessionati (n. 06.03/003543/2007 rilasciato a [REDACTED] per edificio in Via Belfiore, 176, che è stato ultimato; 06.03/003563 anno 2008 a nome [REDACTED] [REDACTED] ora decaduto)..omiss
- " e' importante specificare che il P.I. (approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) ha riclassificato l'area su cui doveva essere realizzato l'edificio di cui al 06.03/003563 anno 2008 quale tessuto della Città esistente ( disciplinata dall'art. 106 della NTO del PI) corrispondente ad una zona B- completamento edilizio del DM n 1444/1968, nella quale è consentita l'edificazione diretta. Tale circostanza, che presuppone l'esistenza integrale delle opere di urbanizzazione di verde, parcheggio e viabilità di cui al P.d.c. n° 06.03/001000 anno 2010 (che il PI ha recepito), giustifica senz'altro il permanere dell'interesse pubblico alla loro realizzazione.

Pertanto, come indicato, nella nota *de quo*, del Dirigente attività Edilizia Suap – Suep del Comune di Verona, dovrà essere presentata una SCIA per ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Quindi l'acquirente, per poter riavviare l'iter procedurale, dovrà attenersi a quanto per l'appunto esposto nella nota, sostenendo delle spese tecniche per la



---

Scia quantificabili in oneri professionali di ca € 5.000,00. Per quanto riguarda la stima delle spese per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non si possono valutare in questa sede, in quanto oggetto di rivalutazione al momento dell'effettiva realizzazione delle medesime. Pertanto, in sede di stima del terreno edificabile, si è valutato di compararlo alla stregua di un terreno edificabile privo di completamento delle opere di urbanizzazione.

- *Stralcio estratto di mappa CT- FG 391*







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

Per la natura del compendio, non vi sono beni condominiali e né pertinenze.

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

L'accesso al compendio pignorato avviene tramite la strada di lottizzazione, traversa della SS.12. Sono stati rilevati anche due accessi carrai relativi all'immobile soppresso di cui i m.n. 820 sub 1-2-3 (ora m.n. 2823), prospicienti su via Belfiore ai civici 168-170.

### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Dal CDU rilasciato dal Settore Pianificazione del Comune di Verona in data 12/01/2024, il compendio pignorato risulta inserito:

che nel Piano degli Interventi l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 37. Strade Romane;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;



- 
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità – comma 2) lett. C e commi 3) 4) 5);
  - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
  - Art. 54. Elettrodotti;
  - Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
    - Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;
    - nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
  - Art. 57. Unità di paesaggio:
    - 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
    - nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

#### SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;

#### SISTEMA DEI SERVIZI

- Art 122 comma 2. Aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani;

Servizio Esistente Categoria/Tipo 83 - Giardino Pubblico di Quartiere

- Art 122 comma 3 Aree per la sosta

Servizio Esistente - Categoria/Tipo 95 - Area Parcheggio

#### SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 106. TCd – tessuto con prevalenza di case uni-bifamiliari;

- 3 -Densità bassa;

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- Sede stradale

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla



trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Stralcio PI. VIGENTE Tav. 4 PI regolativo Ta. 5 PI operativo



#### Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)

Art. 106 – Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)	
<b>Tipo morfologico-edilizio e funzionale</b>	<b>Tipo morfologico-edilizio e funzionale</b> : trattasi di tessuti prevalentemente residenziali formati da edifici, anche di carattere storico il cui principio organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato.
<b>Categorie funzionali</b>	- usi non ammessi: UT2/0, UT2; UT3/2; UT4; UT5; - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
<b>Densità edilizia</b>	<b>Densità edilizia:</b> E' distinta una sola tipologia di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente: <b>TCd3 a bassa densità:</b> tessuti edilizi caratterizzati da un edificio di tipo semintensivo con altezze inferiori o uguali ai due piani, un indice fondiario pari a 0.3 mq/mq e un rapporto di copertura di 0.3.
<b>Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.</b>	TCd3: UF = 0.3 mq/mq Hmax= 2 piani RC = 30% SF <b>A - Nuove costruzioni</b> su lotto ineditato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 4.1 <b>B - Ampliamento una tantum</b> di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 4.1 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): - Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; - la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
<b>Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".</b>	TCd3: IP = 60% SF DA e DAr= 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq



### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

L'intestatario catastale del compendio pignorato è la [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Come descritto al punto D.1.3 e dalle verifiche effettuate sul SI.GI. -Suep del Comune di Verona, si è potuto accertare che, per il compendio pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- P.d.c. n° 06.03/003563 anno 2008 rilasciato in data 15/01/2009 per la costruzione di un edificio residenziale con demolizione del precedente in - VIA BELFIORE, 170 a nome di [REDACTED]  
[REDACTED] dichiarato decaduto per mancata fine lavori nei termini (decadenza dichiarata in data 31.03.2016 PG. 99411)
- P.d.c. n° 06.03/001000 anno 2010 del 03/12/2010 rilasciato alle [REDACTED]  
[REDACTED] per la realizzazione delle opere di urbanizzazione già descritte D.1.3.2. Il termine di validità è scaduto il 10/12/2013, con la conseguenza che detto permesso, ai sensi dell'art. 15 Dpr.380/01 è decaduto.
- SCIA n°06.03/01042 anno 2016 a nome di [REDACTED]  
[REDACTED] per opere da realizzarsi in via Belfiore 170, consistenti in completamento opere di urbanizzazione primaria a completamento PDC 1000/2010
- SCIA n°06.03/04435 anno 2018 a nome di [REDACTED] per opere da realizzarsi in via Belfiore 170, consistenti in ripristino dello stato dei luoghi per decadenza del Pdc 06.03/003563 anno 2008 e rinterro scavo di sbancamento, con fine lavori in data 13/09/2018.





- 
- In data 15/07/2013 al n. 4967 di riduzione di somma;
  - In data 15/07/2011 al n. 4968 di annotazione ad iscrizione modifica durata;

- **\* Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Verona** del 10/09/2012 rep. 17 e trascritta c/o RR.II. di Verona in data 21/09/2012 ai nn.ri 31606/22782 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **\* Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Verona** del 22/10/2012 rep. 20/2012 e trascritta c/o RR.II. di Verona in data 19/06/2013 ai nn.ri 21579/14511 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**\*Sentenza n. 2728/2015** pubbl. il 16/10/2015 - RG n. 9306/2012 rep. N. 6065/2015 del 16/10/2015 reg. il 06/02/2017 n. 1117/2017, alla è stata riunita quella iscritta a ruolo al n. 10990 entrambe promosse da [REDACTED] ove il Tribunale di Verona respinge le domande *proposte ut supra* nei confronti [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Verona** del 09/10/2019 rep. 3550/2019 ed iscritta c/o RR.II. di Verona in data 21/09/2012 ai nn.ri 42056/7232 **a favore** [REDACTED] per capitale € 1.053.005,89 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a fg. 391 mn 820 subb. -1-2-3 riportato in NCT a fg. 391 mn. 820, riportato in NCT a fg. 391 mn 1851, riportato in NCT a fg. 391 mn 1852, riportato in NCT a fg. 391 mn 1853, riportato in NCT a fg. 391 mn 1854, riportato in NCT a fg. 391 mn 2537, riportato in NCT a fg. 391 mn 2539, riportato in NCT a fg. 391 mn 2540,





### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.

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

Atto di compravendita 09/11/2009 rep. 133662/32362 Notaio V.Quarantino di Verona, trascritto il 12/11/2009 ai nn. 43233/25989. L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni pignorati risultano intestati per intero alla società debitrice eseguita e non sono presenti proprietà indivise.

In ogni caso, tenendo conto della natura edificatoria del terreno, gli standards urbanistici e il relativo accesso dalla strada di lottizzazione, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

Pertanto, si esprime un giudizio di non comoda divisibilità.

### **D.1.13. Valutazione del lotto**

#### **D.1.13.1. Consistenza**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie catastale</b>
Terreno edificabile (mm.nn. 1851,1852,1853,1854,2542, 2545,2823)	Mq. 3.326
Area a servizi (mm.nn. 2537,2539,2540,2543)	Mq. 1.372

#### **D.1.13.2. Criteri di stima**

Definite le caratteristiche del compendio staggito relative all'ubicazione, consistenza e gravami, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima



sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie catastale del terreno da stimare rilevata dalla sovrapposizione della mappa 261 del SIGI del Comune di Verona ( PI vigente tav. 4 PI regolativo- Tav. 5 PI operativo) con l'estratto di mappa catastale, come anche rilevato dalla cartografia allegata al CDU rilasciato dal Comune di Verona, e applicando un prezzo di valore al mq alla stregua di un terreno edificabile privo del completamento delle opere di urbanizzazione. Si sono analizzati, come comparitivi, i valori di mercato di vendita di terreni edificabili simili ubicati nella zona. Nella valutazione del bene, sono stati considerati tutti gravami sopracitati.

FONTI DI INFORMAZIONE : [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

#### D.1.13.3. Stima

Destinazione	Sup. catastale mq	valore €/mq	Valore complessivo	Valore diritto e quota
Terreno edificabile	3.326	€ 175,00	€ 582.050	€ 582.050
Area servizi ( verde, parcheggi, strada tronco B.1)	1.372	€ 40,00	€ 54.880	€ 54.880
Totale				€ 636.930

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si applica una riduzione del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto e spese tecniche per la SCIA : € 68.693,00

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore del lotto n° 1, al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

<b>€ 568.000,00</b> <i>(cinquecentosessanottomilaeuro/00)</i>
--



---

**D.2. LOTTO 2 – TERRENO EDIFICABILE SITO A NOGARA (VR) IN VIA MONTESSORI Dott. NAPOLEONE**

**D.2.1. Proprietà**

I beni staggiti sono dei terreni edificabili censiti al CT del Comune di Nogara (VR), foglio 21 mapp. n. 508 – 514 – 530 – 532 e pervennero alla [REDACTED]

[REDACTED]

per atto di compravendita 05/12/2005 rep. 133834/17740 Notaio S. MACCHI di Legnago, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 53775/32962 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

Per le provenienze precedenti, prendere visione delle Certificazioni notarili in atti, redatta dal Notai Vitrano.

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

**VISURA CAMERALE**

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED]

[REDACTED]

La predetta società ha una forma giuridica a responsabilità limitata con capitale sociale di € 10.400,00 e l'amministratore unico è il [REDACTED]

La società alla data del 14/12/2023 risulta attiva e l'attività esercitata è la gestione di immobili propri, con codice [REDACTED]

I soci e titolari di diritti sulle quote sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



## D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

### DATI CATASTALI

In capo a

**TERRENI** : censiti al Catasto Terreni del Comune di Nogara Foglio 21 :

particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
508	SEMIN IRRIG	02	215	R.D. Euro: 2,50 (*) R.A. Euro: 1,28
514	SEMIN IRRIG	02	518	R.D. Euro: 6,02 (*) R.A. Euro: 3,08
530	SEMIN IRRIG	02	306	R.D. Euro: 3,56 (*) R.A. Euro: 1,82
532	SEMIN IRRIG	02	148	R.D. Euro: 1,72 (*) R.A. Euro: 0,88

### DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

### CONFINI

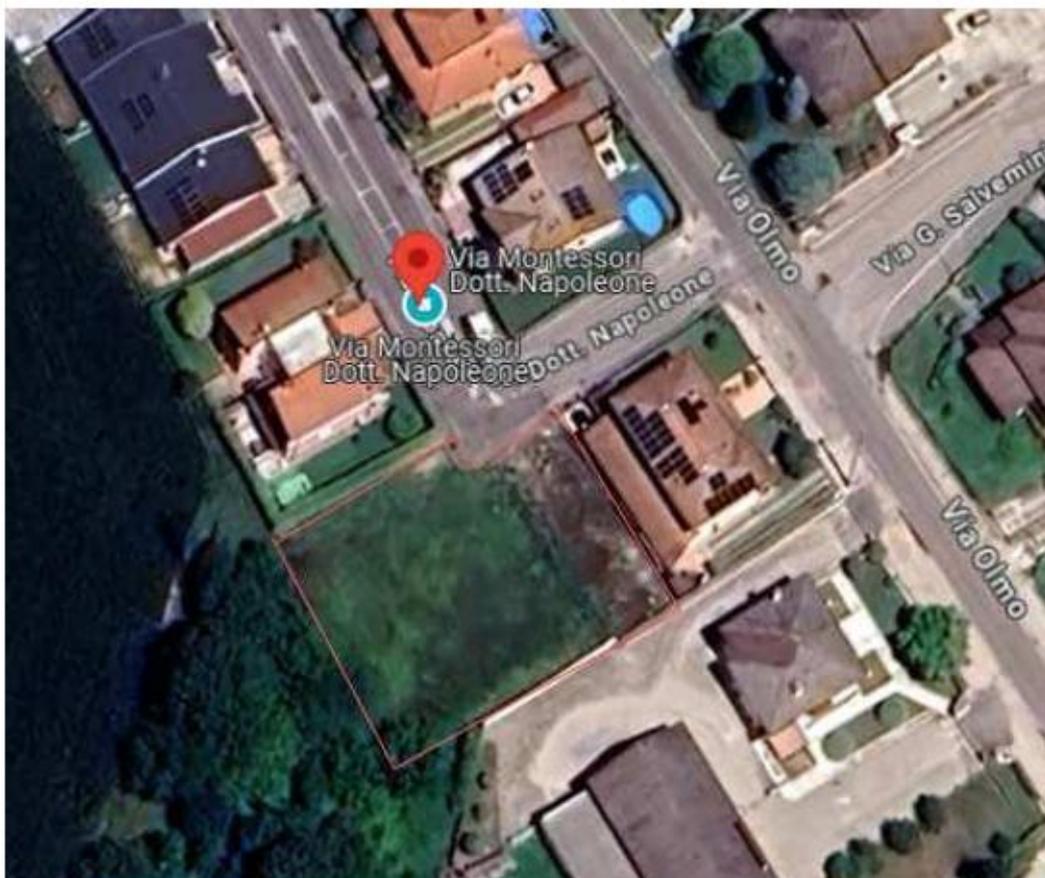
Da estratto di mappa orientamento N.E.S.O.: mm.nn. 520-542, 543,315-316-680, 680-521. Salvo più precisi ed attuali.

### LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare ubicato a Nogara -Vr, in via Montessori Dott. Napoleone snc, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Olmo.



Estratto da Google maps



### D.2.3. Descrizione dei beni

#### D.2.3.1. Contesto

Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile di recente urbanizzazione, ubicato a ca 1 km ad ovest del centro del paese di Nogara, ove sono presenti in maniera rilevante tutti i servizi necessari (scuole, supermercati, banche, poste) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

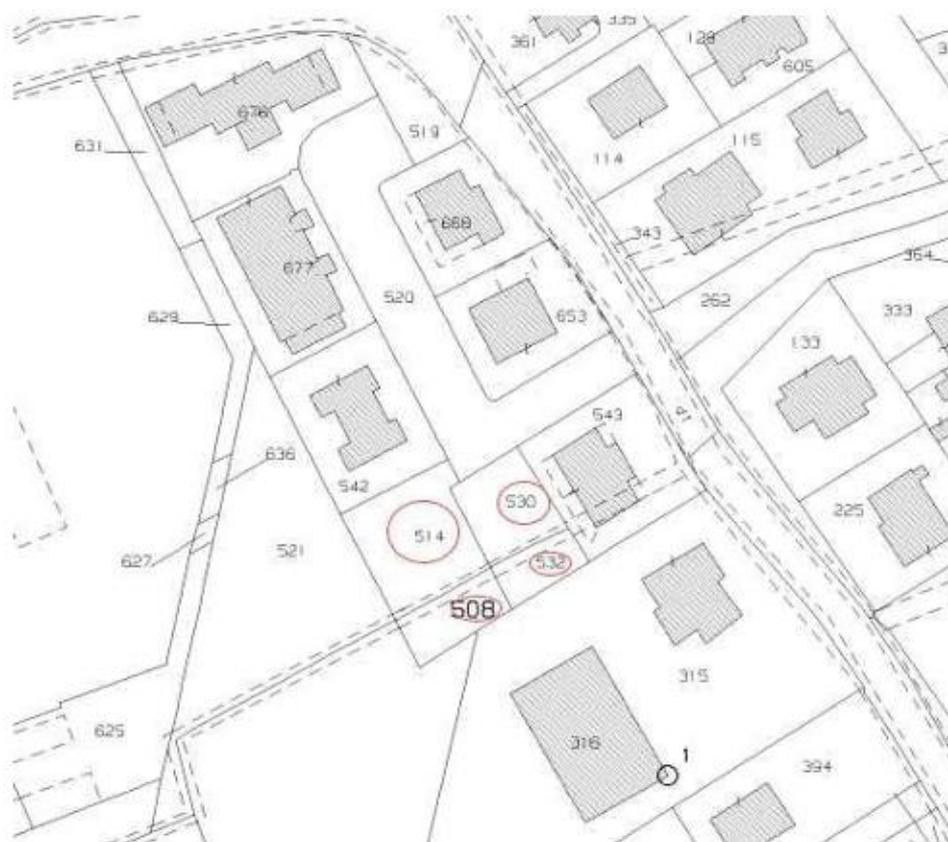
Le principali arterie di collegamento sono per l'appunto la via della lottizzazione, via Montessori Dott. Napoleone snc, strada chiusa, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Olmo.



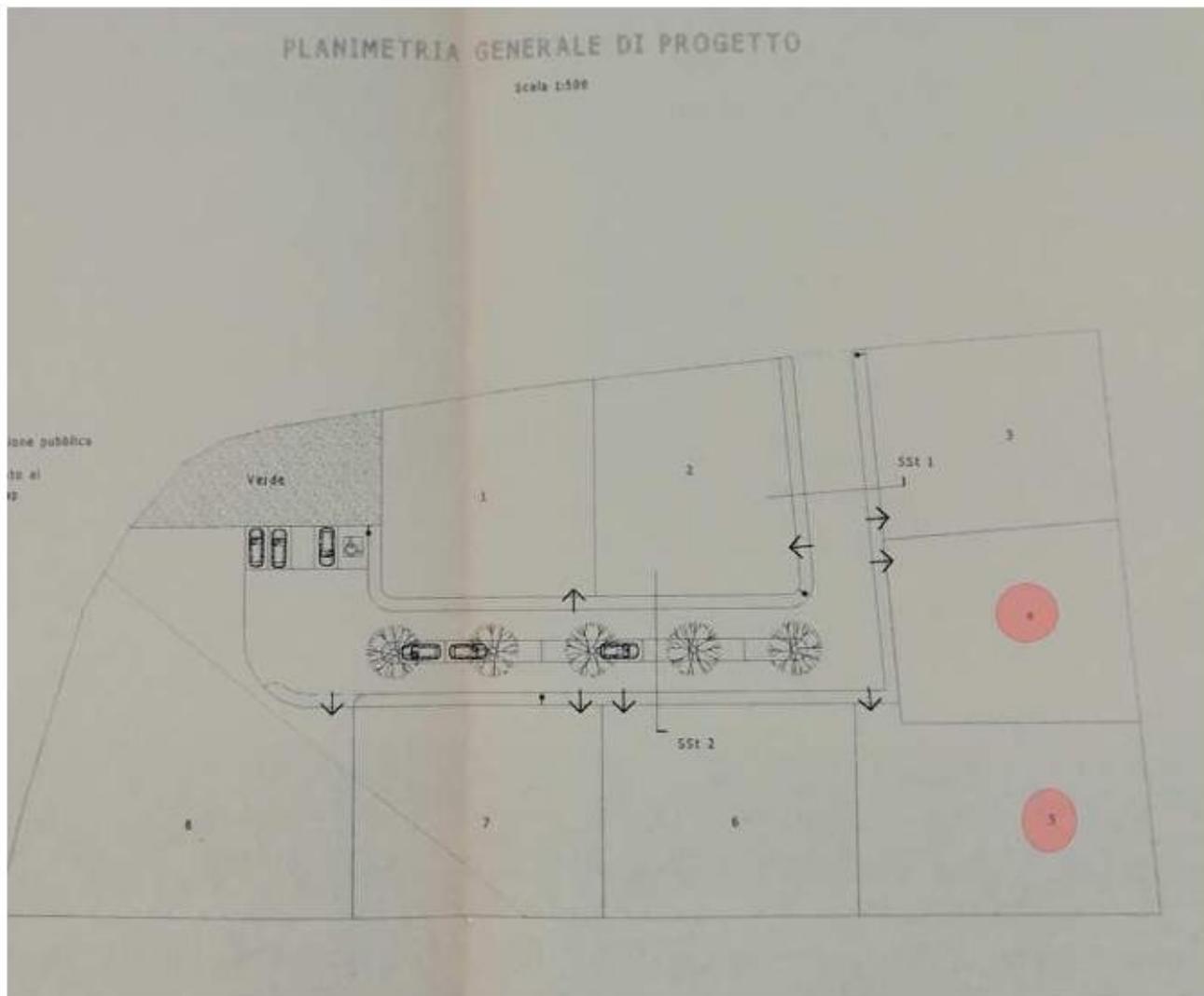
### D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene staggito, come già detto, trattasi di un terreno edificabile inserito nella lottizzazione denominata "Betti" con i lotti n° 4 e 5 e una consistenza di **mq. 1.187** catastali. La lottizzazione è stata approvata con D.C.C. n° 89 del 22.12.2004 (PUA N° 11) e convenzionata, tramite convenzione urbanistica in data 05.12.2005 rep.n. 133833 racc.n 13342 a destinazione di espansione residenziale C2 /9. Il collaudo è stato depositato in data 07/11/2007 con prot. 15257. Pertanto, da informazioni desunte c/o L'ufficio tecnico comunale Edilizia Privata, il terreno si presta ad una edificabilità immediata, ovviamente previa domanda del titolo autorizzativo di PDC. La capacità edificatoria dei lotti è indicata nell'elaborato grafico allegato al PUA, ove è indicato un indice territoriale di mc./mq. 1,00 e un indice fondiario medio parametrato sui due lotti di **mc./mq. 1,275**. Altezza massima dei piani ml. 9,00.

#### Stralcio Estratto di mappa



Stralcio elaborato grafico allegato al PUA





Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'  
Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



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

Per la natura del compendio, non vi sono beni condominiali e né pertinenze.

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

L'accesso al compendio pignorato avviene tramite la strada di lottizzazione via Montessori Dott. Napoleone, traversa della principale via Olmo.

### **D.2.4 Situazione urbanistica della zona**

Dal CDU rilasciato in data 25/01/2024 dal Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Nogara, Ing. A. Scipioni, il compendio pignorato risulta inserito nel PUA n° 11 con destinazione del PI art. 65 " riferimento a PUA vigenti o strumenti aventi analogo valore". Ed è stato riclassificato da zona ZTO C 1.1 a ZTO B3.

Stralcio PI -Var. 10 APPROVATO CON DCC N 54 08.11.2021



Foglio	Mappale	Destinazione P.I.			Tipologia di vincolo
		Art. 44: "Aree attrezzate a parco, per il tempo libero e lo sport – 83 Giardino ed area verde attrezzata" Con "Attrezzature e parcheggi ad uso collettivo (esistenti/di progetto). Con tratteggio obliquo l'area costituisce <i>standard</i> "	Art. 65: "Riferimento a Piani Urbanistici Attuativi vigenti o strumenti aventi analogo valore"	Viabilità di piano	Art. 7: "Distanze dalle rive dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto"
33	1730	P	P (PUA n.22)		P
33	1731			T	
33	1732	P	P (PUA n.22)	P	
21	508		T (PUA n.11)		
21	514		T (PUA n.11)		
21	530		T (PUA n.11)		
21	532		T (PUA n.11)		

Art. 65.- Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA

1. Nella tabella seguente sono indicati i PUA vigenti nel territorio comunale di Nogara, nonché le zone di completamento precedentemente interessate da strumenti urbanistici attuativi, per le quali si rinvia alle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione:

#### PUA N° 11 – LOTTIZZAZIONE "BETTI"

2. Le previsioni contenute nei PUA hanno validità decennale e comportano la concreta e dettagliata conformazione delle proprietà in attuazione di quanto previsto dallo strumento urbanistico generale. Decorso il termine di dieci anni, diventano inefficaci unicamente le previsioni del PUA che non abbiano avuto concreta attuazione, rimanendo fermo tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici o nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal piano stesso che, per questa parte, hanno efficacia ultrattiva.

3. Il Comune può modificare le prescrizioni del PUA:

- in base ad una motivata valutazione dello stato dei luoghi e delle posizioni venutesi a consolidare e su cui si va ad incidere;
- se tale modifica è effettuata con una variante destinata specificamente ad incidere sulle norme dello strumento attuativo.



Art. 30. - ZTO B3 Urbanizzazione consolidata a bassa densità

**ZTO B3 - Definizione e ruolo**

Sono incluse nella zona B3 le aree prevalentemente residenziali già in tutto o in parte edificate localizzate per lo più in ambiti marginali dell'insediamento o organizzate in nuclei inseriti nel paesaggio agrario. Quando sono localizzate all'interno delle aree più dense del tessuto insediativo le ZTO B3 svolgono una funzione di equilibrio e di "porosità" paesaggistica.

**ZTO B3 - Funzioni ammissibili**

Nella zona B3 sono ammessi edifici destinati a:

- residenza;
- artigianato di servizio;
- attività terziarie in genere.

**ZTO B3 - Modalità di intervento**

1. Intervento edilizio diretto, quando non diversamente specificato.
2. Gli interventi edilizi nelle aree della zona B3, possono essere eseguiti sulla base di uno strumento urbanistico attuativo, il quale potrà essere sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata, anche qualora ciò non sia prescritto dalle presenti norme.
3. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è opportuno ogni volta che gli interventi edilizi interessino un insieme di unità immobiliari o contesti che, per la loro complessità richiedono un controllo d'insieme delle trasformazioni, non conseguibile attraverso il solo progetto edilizio.
4. Il piano attuativo definirà:
  - l'assetto planimetrico dei nuovi corpi di fabbrica in rapporto con quelli esistenti, anche in deroga alle norme relative alle distanze;
  - l'assetto volumetrico dei nuovi corpi di fabbrica, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio non superiore al numero di piani del più alto edificio esistente nell'area interessata;
  - il sistema degli accessi alle unità immobiliari insistenti sull'area interessata;
  - la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

**ZTO B3 - Tipi di intervento**

5. Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, con o senza ricostruzione, fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.
6. Sono ammesse nuove costruzioni su aree libere o rese disponibili a seguito di interventi di demolizione.

**ZTO B3 - Parametri di intervento**

Per la definizione dei parametri di intervento occorre distinguere i seguenti casi:

- interventi su edifici esistenti,
- interventi su aree insediate,
- interventi su aree libere.

<i>Interventi su edifici esistenti</i>	Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, con o senza ricostruzione, fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti. Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni. Oltre alla generalità degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, è ammesso una tantum un incremento volumetrico degli edifici esistenti pari al 20% del volume preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150. Il suddetto ampliamento è regolamentato dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza di ml 9,00.
<i>Interventi su aree insediate</i>	Gli interventi di densificazione su aree insediate, su aree interessate da demolizioni o comunque in grado di sopportare interventi di ricomposizione volumetrica, sono regolamentati dai seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>• altezza massima pari a ml 9,00;</li><li>• E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze.</li></ul>
<i>Interventi sulle aree libere</i>	Gli elaborati in scala 1/2000 del Piano degli Interventi individuano puntualmente i lotti ineditati inclusi nelle aree della zona B3, nei quali gli interventi sono regolamentati dai seguenti parametri: altezza massima pari a ml 9,00; E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze.

7. La fondiaria massima è pari a 1 mc./mq.

8. Eventuali deroghe o modifiche dell'indice di edificabilità fondiaria sono contenute all'Art. 1. - Norme specifiche per le ZTO B3 Spazi della residenza a bassa densità nella Seconda parte di queste NTO,



## D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

L'intestatario catastale del compendio pignorato è la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà pari a 1.000/1.000. La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

## D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il terreno edificabile fa parte di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Nogara con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 17 febbraio 2005 per l'esecuzione della quale è stata stipulata con il suddetto comune una convenzione urbanistica in data 05.12.2005 rep.n. 133833 racc.n 13342 a destinazione di espansione residenziale C2 /9. Il PUA è stato autorizzato con PDC n. 4118/02C prot. 7410 del 18.05.2006. Il collaudo della lottizzazione è stato depositato in data 07/11/2007 con prot. 15257.

## D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il compendio immobiliare pignorato è recintato e libero da persone e cose.

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

Non rilevati.

## D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca Giudiziarla decreto ingiuntivo atto Tribunale di Verona del 09/10/2019 rep. 3550/2019 ed iscritta c/o RR.II. di Verona in data 21/09/2012 ai nn.ri 42056/7232 a favore [REDACTED] per capitale € 1.053.005,89 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, a carico di [REDACTED]**



---

████████████████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT Comune di Nogara (VR), foglio 21 mapp. n. 508 – 514 – 530 – 532.

Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.

- **TRASCRIZIONE NN 35776/26787 DEL 05/09/2023** verbale pignoramento immobili del 18/05/2023 rep. 3663 Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Verona **a favore di**

#### **D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non rilevati.

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

Non rilevati.

#### **D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non rilevati.

#### **D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.

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

Atto di compravendita in 05/12/2005 rep. 133834/17740 Notaio S. MACCHI di Legnago, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 53775/32962. L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### **D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni pignorati risultano intestati per intero alla società debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.



In ogni caso, tenendo conto della natura edificatoria del terreno, gli standards urbanistici e il relativo accesso dalla strada di lottizzazione, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome. Pertanto, si esprime un giudizio di non comoda divisibilità.

### D.2.13. Valutazione del lotto

#### D.2.13.1. Consistenza

Destinazione	Superficie catastale
Terreno edificabile	Mq. 1.187,00

#### D.2.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare, relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie catastale ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno edificabile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

#### FONTI DI INFORMAZIONE

[www.idealista.it](http://www.idealista.it), ove il prezzo medio di vendita è indicato in € 79,00/mq.

#### D.2.13.3. Stima

Destinazione	Sup. catastale mq	valore €/mq	Valore complessivo	Valore diritto e quota
Terreno edificabile	1.187,00	€ 79,00	€ 93.773,00	€ 93.773,00



---

#### **D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10 % per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.377,30;

#### **D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore del lotto n° 2 al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

**€ 84.000,00**

*(ottantaquattromilaeuro/00)*

\*\*\*\* \*



---

### D.3. LOTTO 3 – TERRENO EDIFICABILE SITO A NOGARA IN VIA Valter Brunelli

#### D.3.1. Proprietà

I beni staggiti sono dei terreni edificabili censiti al CT del Comune di Nogara (VR), foglio 33 mapp. n. 1730 – 1731 – 1732 e pervennero alla [REDACTED]

[REDACTED]

per atto di compravendita 24/06/2013 rep. 138305/35692 Notaio V. QUARATINO di Verona, trascritto il 12/07/2013 ai nn. 53775/32962 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

Per le provenienze precedenti, prendere visione delle Certificazioni notarili in atti, redatte dai Notai Vitrano e Calderini.

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

##### VISURA CAMERALE

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED]

[REDACTED]

La predetta società ha una forma giuridica a responsabilità limitata con capitale sociale di € 10.400,00 e l'amministratore unico è il [REDACTED]

La società alla data del 14/12/2023 risulta attiva e l'attività esercitata è la gestione di immobili propri, con codice [REDACTED]

I soci e titolari di diritti sulle quote sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



### D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

#### DATI CATASTALI

In capo a [REDACTED]

**TERRENI** : censiti al Catasto Terreni del Comune di Nogara Foglio 33 :

particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
1730	SEMINATIVO	02	3174	R.D. Euro: 30,49 (*) R.A. Euro: 15,57
1731	SEMINATIVO	02	714	R.D. Euro: 6,86 (*) R.A. Euro: 3,50
1732	SEMINATIVO	02	5484	R.D. Euro: 52,68 (*) R.A. Euro: 26,91

#### DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

#### CONFINI

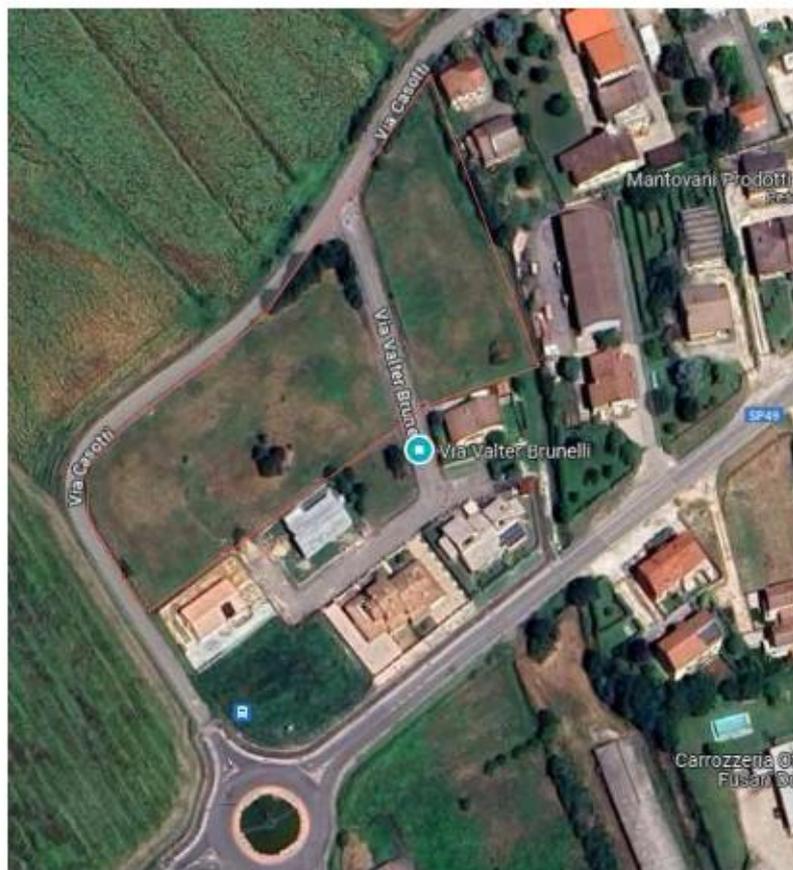
Da estratto di mappa orientamento N.E.S.O.: via casotti, mm.nn 309-165, mm.nn 1941-1999-1989-1988-1719-1996-2254, via casotti. Salvo più precisi ed attuali.

#### LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare ubicato a Nogara -Vr, in via Valter Brunelli, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Casotti.



Estratto da Google maps



### **D.3.3. Descrizione dei beni**

#### **D.3.3.1. Contesto**

Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile ubicato a ca 1 km a sud-ovest del centro del paese di Nogara, ove sono presenti in maniera rilevante tutti i servizi necessari (scuole, supermercati, banche, poste) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono per l'appunto la via della lottizzazione, via Valter Brunelli, strada chiusa, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Casotti.

#### **D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

Trattasi di un terreno edificabile di mq 9372, inserito nel piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Raffa 2", approvato con DCC n° 14 del 19/03/2007 e D.G. n° 48 del 28/05/2013. Il PUA è stato convenzionato con Convenzione

Tribunale di Verona E.J. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL







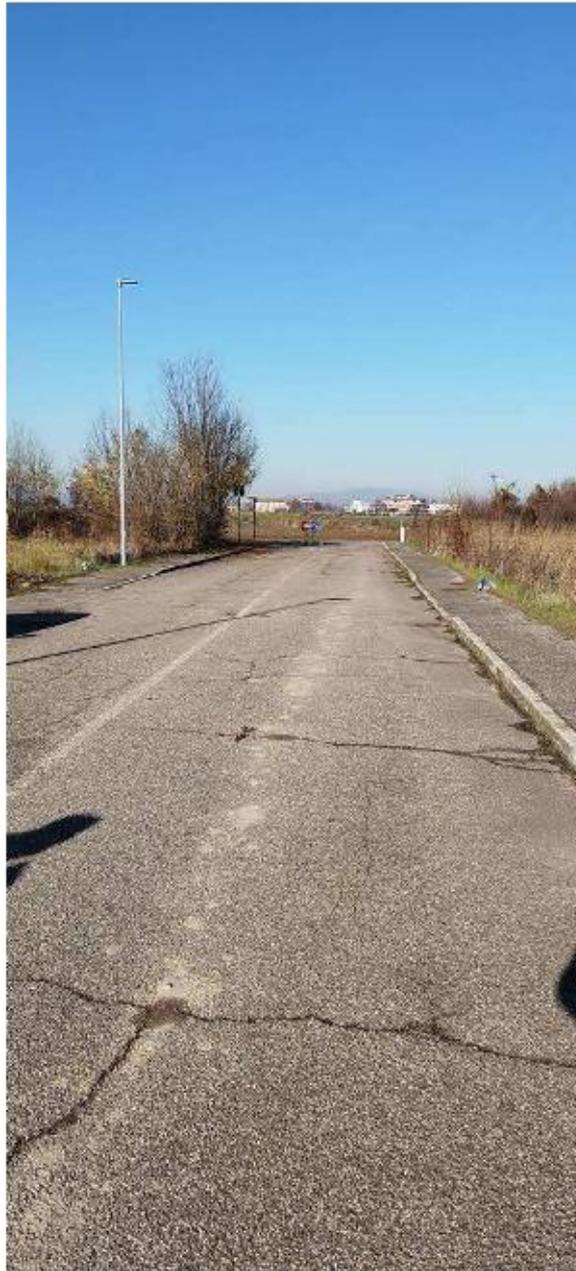
Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'  
Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL





Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'  
Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL





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

Per la natura del compendio, non vi sono beni condominiali e né pertinenze.

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

L'accesso al compendio pignorato avviene tramite la strada di lottizzazione via Valter Brunelli, traversa della principale via Casotti.



### D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Dal CDU rilasciato in data 25/01/2024 dal Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Nogara, [REDACTED] il compendio pignorato risulta inserito nel PUA n° 22 con destinazione del PI come da sottostante tabella:

Foglio	Mappale	Destinazione P.I.			Tipologia di vincolo
		Art. 44: "Aree attrezzate a parco, per il tempo libero e lo sport – 83 Giardino ed area verde attrezzata" Con "Attrezzature e parcheggi ad uso collettivo (esistenti/di progetto). Con tratteggio obliquo l'area costituisce standard"	Art. 65: "Riferimento a Piani Urbanistici Attuativi vigenti o strumenti aventi analogo valore"	Viabilità di piano	Art. 7: "Distanze dalle rive dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto"
33	1730	P	P (PUA n.22)		P
33	1731			T	
33	1732	P	P (PUA n.22)	P	



---

### D.3.5. Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

L'intestatario catastale del compendio pignorato è la [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

### D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare pignorato, fa parte di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Nogara con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 19/03/2007, e per esso è stata stipulata con il Comune di Nogara, "Convenzione urbanistica del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata in via Raffa" per atto notarile Notaio.V.Quaratino in data 19/06/2013 nn.ri. 138292/35681. Il PDC per l'attuazione del piano di lottizzazione non è stato rilasciato. Pertanto per definire l'iter procedurale con l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale, l'acquirente dovrà attenersi alle disposizioni dettate dal RESPONSABILE DEL 3°SETTORE Tecnico – Manutentivo e Urbanistica, [REDACTED] con lettera inviata allo scrivente consulente in data 15/04/2024, di cui si riporta lo stralcio :

*"...Dato atto che non risulta essere stato rilasciato il permesso di costruire per l'attuazione del piano di lottizzazione; Visto il D.L. n. 69/2013 convertito in L. 98/2013 e le successive norme inerenti i termini di validità delle convenzioni urbanistiche, dell'inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione; Si informa che il piano di lottizzazione dovrà essere aggiornato alla luce della normativa specifica entrata in vigore dopo la data di approvazione, sarà necessario adeguare il computo metrico estimativo secondo i prezzi attuali e conseguente le garanzie fideiussorie e rivedere la convenzione urbanistica su citata...."*



### D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

#### D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

Il compendio immobiliare pignorato è libero da persone e cose.

#### D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non rilevati.

### D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

#### D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio V.Quarantino del 24/06/2013 rep. 138306/35693 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12/07/2013 ai nn.ri. 24675/3069 **a favore** [REDACTED] per capitale € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, durata 10 anni , **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT Comune di Nogara fg. 33 mm.nn. 1730-1731-1732. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.
- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Verona** del 09/10/2019 rep. 3550/2019 ed iscritta c/o RR.II. di Verona in data 21/09/2012 ai nn.ri 42056/7232 **a favore** [REDACTED] per capitale € 1.053.005,89 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT Comune di Nogara (VR), fg. 33 mm.nn. 1730-1731-1732.  
Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.
- **TRASCRIZIONE NN 25966/19384 DEL 27/06/2023** verbale pignoramento immobili del 17/05/2023 rep. 3428 Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Verona **a favore** di [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE NN 35776/26787 DEL 05/09/2023** verbale pignoramento immobili del 18/05/2023 rep. 3663 Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Verona **a favore** di

#### **D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Nell'atto notarile di provenienza sono citati i seguenti vincoli:

**Atto di costituzione di servitù** in data 23.2.1999 n. 270023 rep. Notaio M.M.Buoninconti, trascritto a Verona in data 5.3.1999 ai n.ri 6793/4775, gravante il citato mn. 1731 e a favore della proprietà al tempo della [REDACTED] [REDACTED] distinta dai mm.nn. 1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729 fg. 33 di Nogara; col quale venne costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo attraverso tutta la lunghezza e per tutta la larghezza del mapp. 1731 asservito. Si precisa che col medesimo citato atto in data 23.2.1999 è stata costituita sui Mapp. 1722 ( ora mm.nn. 1998-1999) e Mapp. 1718 (ora Mapp. 1996-1997), fg. 33, ed a favore del Mapp. 1732, perpetua servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo. La trascrizione della servitù a favore è stata eseguita in data 5.5.1999 ai n.ri 6794/4776.

#### **D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Non rilevati.

#### **D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non rilevati.

#### **D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.

#### **D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**



---

Atto di compravendita in data 24/06/2013 rep. 138305/35692 Notaio V. QUARATINO di Verona, trascritto a Verona il 12/07/2013 ai nn. 53775/32962. L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### **D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni pignorati risultano intestati per intero alla società debitrice eseguita e non sono presenti proprietà indivise.

In ogni caso, tenendo conto della natura edificatoria del terreno, gli standards urbanistici e il relativo accesso dalla strada di lottizzazione, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

Pertanto, si esprime un giudizio di non comoda divisibilità.

#### **D.3.13. Valutazione del lotto**

##### **D.3.13.1. Consistenza**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie catastale</b>
Terreno edificabile non urbanizzato	Mq. 9372,00

##### **D.3.13.2. Criteri di stima**

Definite le caratteristiche del compendio staggito relative all'ubicazione, consistenza e gravami, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie catastale del terreno e i valori al mq. contenuti nella tabella delle aree fabbricabili ai fini ICI (ora IMU) stabilita dal Comune di Nogara in data 07/03/2011 per i terreni edificabili non urbanizzati.



### D.3.13.3. Stima

Destinazione	Sup. comm.le mq	valore €/mq	Valore complessivo	Valore diritto e quota
Terreno edificabile non urbanizzato	9372	€ 55,00	€ 515.460,00	<b>€ 515.460,00</b>

### D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10 % per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 51.546,00.

### D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per eccesso:

**€ 464.000,00**

*(quattrocentosessantaquattromilaeuro/00)*

\*\*\*\* \*



#### D.4. LOTTO 4 – TERRENO EDIFICABILE SITO A LUGO DI GREZZANA -Via S.Caterina- SP 14.

##### D.4.1. Proprietà

Il compendio pignorato trattasi di un terreno edificabile censito al CT del Comune di Grezzana (VR), foglio 9 mapp. n. 173 e pervenne alla [REDACTED]

per atto di compravendita 30/05/2007 rep. 129371/26695 Notaio V. QUARATINO di Verona, trascritto il 18/06/2007 ai nn. 29694/17312 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Per le provenienze precedenti, prendere visione della certificazione notarile in atti.

##### D.4.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

###### VISURA CAMERALE

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED]

La predetta società ha una forma giuridica a responsabilità limitata con capitale sociale di € 10.400,00 e l'amministratore unico è il [REDACTED]

La società alla data del 14/12/2023 risulta attiva e l'attività esercitata è la gestione di immobili propri, con codice [REDACTED]

I soci e titolari di diritti sulle quote sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



## D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

### DATI CATASTALI

In capo a [REDACTED]

**TERRENI** : censiti al Catasto Terreni del Comune di Grezzana Foglio 9 :

particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
173	PRATO Arbor	02	3678	R.D. Euro: 19,00 R.A. Euro: 9,50

### DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

### CONFINI

Da estratto di mappa orientamento N.E.S.O.: strada, mm.nn 958,959,963,77,1238,1237,908,964. Salvo più precisi ed attuali.

### LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare ubicato a Lugo di Grezzana in via S. Caterina /Sp.14, con accesso dalla medesima via.



---

### D.4.3. Descrizione dei beni

#### D.4.3.1. Contesto

Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile, ubicato lungo il lato destro della SP 14 (via S. Caterina) procedendo in direzione nord poco lontano dal centro storico di Lugo di Grezzana con accesso diretto dalla provinciale. Il tessuto urbanistico è caratterizzato da attività legate al settore lapideo, misto con zone abitative di completamento edilizio.

#### D.4.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto di terreno edificabile si inserisce in un ambito più ampio posto su un pendio di pendenza variabile, caratterizzato dalla presenza di residenze costruite recentemente e confinanti sia a nord che a sud. Tutta la cortina edificata lungo la fascia pedemontana è addossata alla strada provinciale per una profondità di circa 63 ml mentre, oltre tale misura, inizia una ampia zona boschiva che si inerpica lungo tutto il pendio via via sempre più scosceso.

La superficie catastale del terreno è di mq 3678.

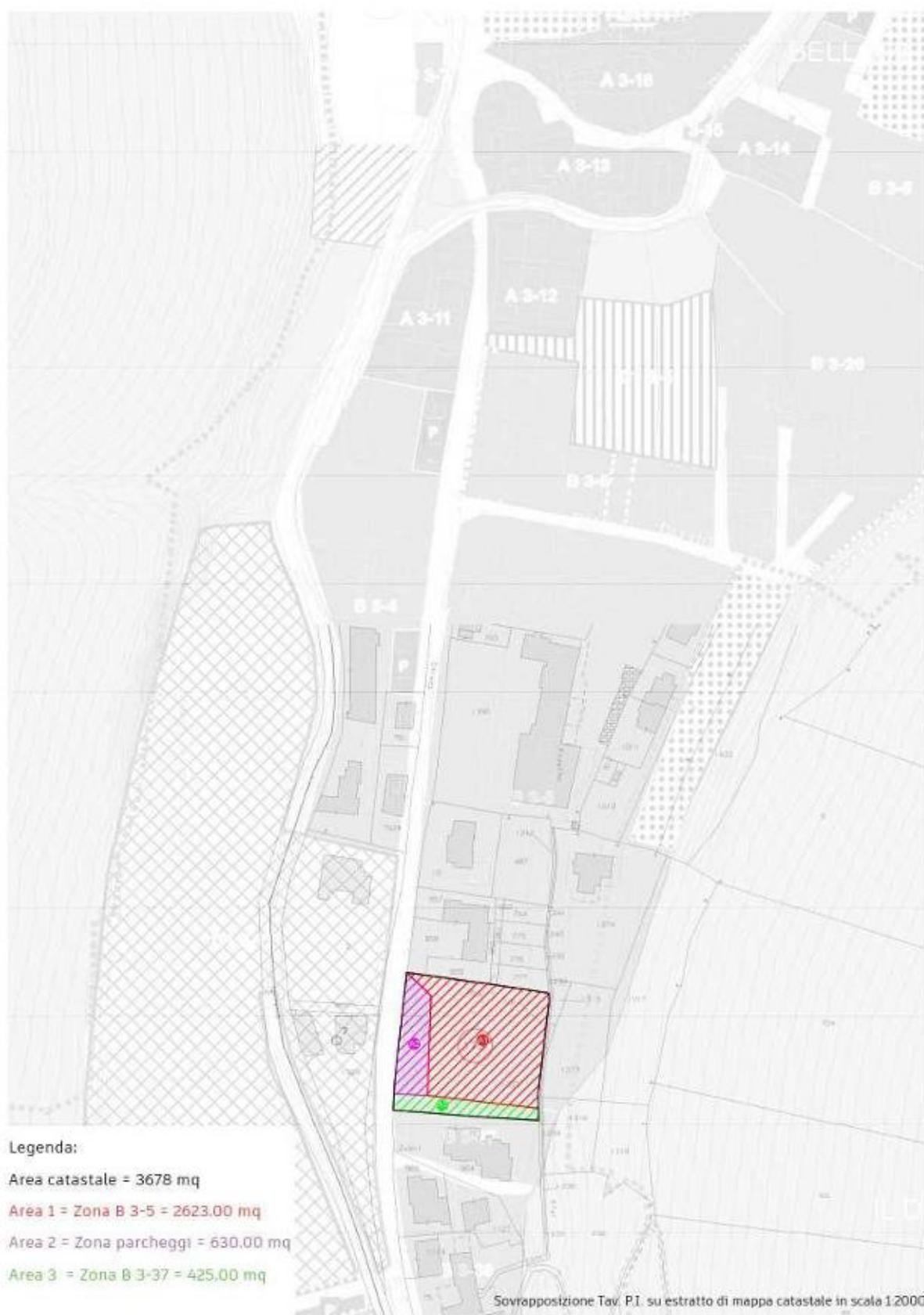
L'area risulta **totalmente inediticata** per diniego del rilascio del PDC prot. 9701 del 21/05/2009 con provvedimento prot. 9701 del 21/05/2009.

Da un'analisi dei dati contenuti dal CDU rilasciato in data 25/01/2024, dal Responsabile Area Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grezzana, emerge che il terreno *de quo*, ricade parte in zona "B 3-5" di completamento edilizio con indice edif. Fond. di 1,00 mc/mq , parte in zona "B 3-37" di completamento edilizio con indice edif. Fond. di 2,50 mc/mq, parte in Parcheggi, nel vigente PI/seconda fase.

I parcheggi dovranno essere realizzati dall'acquirente.

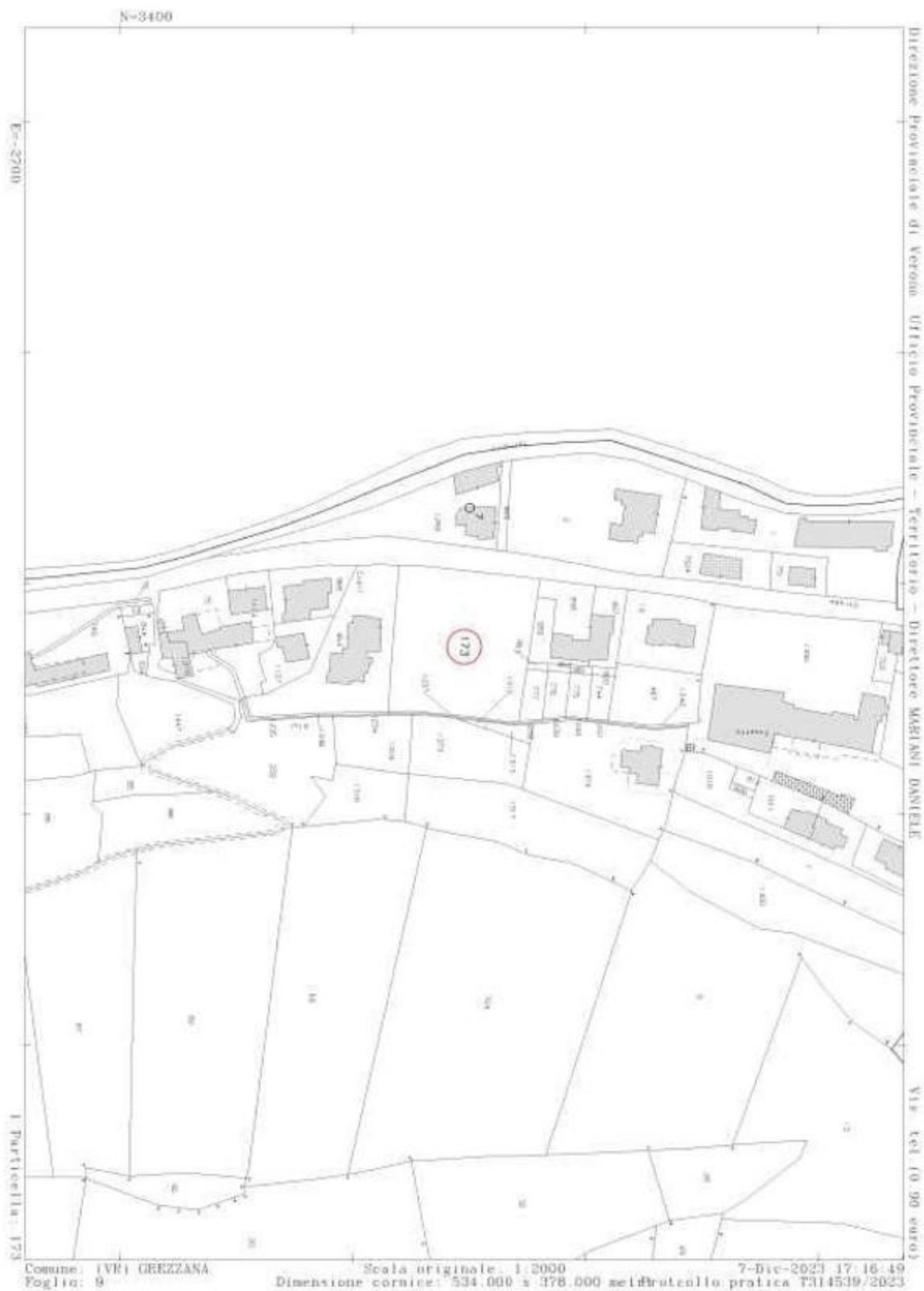
Con una sovrapposizione della tavola del PI sull' estratto di mappa in scala 1:2000, si sono delineati, sommariamente, le varie suddivisioni di consistenza metrica, i cui risultati sono stati riportati nella legenda della tavola seguente:





Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
 Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
 Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA  
 Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL





Tribunale di Verona E.J. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
 Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
 Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA  
 Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



FOTO TERRENO LATO STRADA



---

#### **D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Per la natura del compendio, non vi sono beni condominiali e né pertinenze.

#### **D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso al compendio pignorato avviene tramite un fronte strada recintato, prospiciente via S. Caterina /Sp.14.

#### **D.4.4 Situazione urbanistica della zona**

Dal CDU rilasciato in data 25/01/2024 dal Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Grezzana, il compendio pignorato risulta inserito:

- nel PAT nel vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e nell'adottata Variante n. 3 il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana: Foglio n. 9 Mappale n. 173 ricade parte in Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale art. 19.1, parte in Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione art. 19.7; nell'Elaborato 4a "Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità"

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

- che nel vigente Piano degli Interventi (P.I.) /Seconda Fase il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana: Foglio n. 9 Mappale n. 173 ricade parte in zona "B 3-5" di completamento edilizio, parte in zona "B 3-37" di completamento edilizio, parte in Parcheggi; Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, il suddetto terreno è classificato in zona sismica 2.





**COMUNE DI GREZZANA  
PROVINCIA DI VERONA**

**Var. n. 10  
P.I.**

**Elaborato**

--	--	--

**Scala**

--

## **Norme Tecniche Operative**

Adottato con D.C.C. n. 10 del 29/04/2022  
Approvato con D.C.C. n. 26 del 27/07/2022



**IL SINDACO**

[REDACTED]

**RESPONSABILE AREA 4 –  
ASSETTO E SVILUPPO URB. ED  
EDILIZIO**

[REDACTED]

**IL PROGETTISTA**

[REDACTED]



Realizzazione informatica:  
**Studio Associato Zanella**

**DATA: Luglio 2022**



### Articolo 37 Zona "B" - Completamento edilizio

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a cortina ed a corte. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria l'impegno alla loro esecuzione.

La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5.00 con facoltà del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Eguale potrà essere prescritto l'arretramento dei fabbricati esistenti dei quali si chiede la demolizione e ricostruzione alla distanza di mt. 5.00 dalla strada con mantenimento della volumetria e superficie coperta esistente, salvo il rispetto degli altri limiti di zona.

Nelle nuove costruzioni, e/o nelle ricostruzioni devono essere ricavati, o all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L.122/89).

E' ammesso l'ampliamento sino ad un massimo del 15% del volume, determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità di zona, derivante dall'applicazione del credito edilizio.

E' ammesso l'ampliamento del volume, determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità di zona, derivante dall'applicazione degli incentivi per il risparmio energetico (Articolo 26).

Gli ampliamenti dianzi citati non sono cumulabili.

Limitatamente agli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ristrutturazione con aumento delle unità abitative si dovranno realizzare all'interno del lotto, in superficie, un posto auto destinato a parcheggio privato per ogni nuova unità abitativa; tale posto auto è da intendersi aggiuntivo rispetto a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.. In caso di motivati ed oggettivi impedimenti alla realizzazione è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di concedere la loro monetizzazione.

Gli interventi a destinazione commerciale e direzionale di nuova costruzione o derivanti da cambio di destinazione d'uso sono subordinati al reperimento di aree a standard (verde e parcheggi) nella misura minima di 1 mq/mq. di superficie lorda di pavimento destinandone almeno il 50% a parcheggio. Dette aree devono essere reperite all'interno del lotto ed aperte all'uso pubblico e non recintate. In caso di motivati ed oggettivi impedimenti alla realizzazione è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di concedere la loro monetizzazione.

PER LE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE DI P.I. COME ZONA "B" DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E CONTRADDISTINTE CON LE SIGLE:

B-1/1; B-1/2; B-1/45; B-1/59; B-1/60; B-1/63;  
B-2/1; B-2/2; B-2/4; B-2/5;  
B-3/1; B-3/2; B-3/3; B-3/4; B-3/5; B-3/6; B-3/7; B-3/8; B-3/9; B-3/10;  
B-4/1; B-4/2; B-4/3; B-4/4; B-4/5; B-4/6; B-4/7;  
B-5/1; B-5/2; B-5/3; B-5/4; B-5/6; B-5/5; B-5/15;  
B-6/1; B-6/2; B-6/3; B-6/4; B-6/8; B-6/9;  
B-7/1; B-7/2; B-7/3; B-7/4; B-7/5; B-7/6; B-7/7; B-7/8; B-7/9; B-7/10; B-7/17; B-7/18; B-7/19;  
B-7/20; B-7/23; B-7/24;  
B-10/1; B-10/2; (ARZARE)

VALE QUANTO DISPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA 1 - LETTERA A

L'edificazione all'interno dell'area individuata nelle tavole di P.I. come Z.T.O. "B-5/15" è subordinata alla contestuale cessione gratuita al Comune delle parti di terreno individuato classificato come area "F1" Istruzione e come area a Parcheggio Pubblico (comprese nel



PER LE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE DI P.I. COME ZONA "B" DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E CONTRADDISTINTE CON LE SIGLE:

B-1/38; B-1/39; B-1/40; B-1/41; B-1/42; B-1/43; B-1/44; B-1/16; B-1/17; B-1/18; B-1/19;  
B-2/23;  
B-3/34; B-3/35; B-3/36; **B-3/37**;  
B-5/12; B-5/13;

VALE QUANTO DISPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA 1 - **LETTERA d**



TABELLA 1						
ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO		a	b	c	d	e
		Indice edificabilità fondiaria	Mc/mq	1.00	1.50	2.00
Superficie minima del lotto	Mq	-	-	-	-	-
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	30%	30%	30%	30%	30%
Numero massimo dei piani abitabili	N	2	2	3	4	4
Altezza massima dei fabbricati	Ml	6.50	7.50	9.50	12.50	12.50
Distanza minima dal ciglio stradale	Ml	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Distanza minima dai confini	Ml	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	Mq/mq	80%	80%	80%	80%	70%
Passaggi pavimentati max	Mq/mq	20%	20%	20%	20%	20%
Cavedi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi

C\_E171 -- 1 - 2024-03-19 - 0005717

Studio Associato Zanella (Progettista)

40

#### D.4.5. Situazione catastale dell'immobile

##### CONFORMITA' INTESTATI

L'intestatario catastale del compendio pignorato è la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota pari a 1.000/1.000. La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.



#### D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'area risulta **totalmente inediticata** per diniego del rilascio del PDC prot. 9701 del 21/05/2009 con provvedimento prot. 9701 del 21/05/2009 di cui si allega in calce l'originale :



## COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

37023 GREZZANA (VR) - Via Roma, 1 - Tel 0458872511 - Fax 0458872510 - P.IVA 00405260233

Prot. n. 9701

Grezzana, 21/05/2009

RACCOMANDATA AR

Spett.le



e p.c.



**OGGETTO:** Domanda di Permesso di Costruire per realizzazione nuovo complesso residenziale composto da 12 unità abitative in Via Santa Caterina di Lugo.  
P.E. n. 195/PC/2008.  
**DINIEGO.**

#### IL RESPONSABILE AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA

- Ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;
- Vista la domanda e l'allegata documentazione prodotta in data 19/12/2008 ns. prot. n. 26150 per l'esecuzione dell'intervento di cui all'oggetto;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, ai sensi della L.R.V. n. 63/94, nella seduta n. 1 del 11.02.2009, che si intende integralmente trascritto, nel quale si esprimeva parere contrario al rilascio del Permesso di Costruire per i seguenti motivi:

" dall'esame degli elaborati grafici prodotti in allegato alla richiesta di P. di C. si rileva che parte dell'area in proprietà interessata dall'intervento ricade su di un'area che il vigente P.R.G., il quale ai sensi dell'art. 48 comma 5 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. ha acquistato valore ed efficacia del P.I., identifica come viabilità di progetto e parcheggio.

La proposta progettuale prevede l'utilizzo di detta area a diretto servizio dei costruendi fabbricati destinandola a giardino pertinenziale, in palese contrasto con le disposizioni del vigente P.R.G./P.I. (viabilità e parcheggio).

In sede di riclassificazione urbanistica dell'area oggetto di edificazione da Z.T.O. "C" a Z.T.O. "B" (Variante al P.R.G. n. 7/2000) è stata confermata la viabilità di progetto, mentre è stato introdotto ex novo il vincolo a parcheggio, e pertanto ne consegue che detta area che il vigente P.R.G./P.I. destina a viabilità di progetto e parcheggio non ha una funzione diretta a soddisfare un interesse pubblico generalizzato tramite la realizzazione di un'opera pubblica, ma bensì è





# COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

37023 GREZZANA (VR) - Via Roma, 1 - Tel 0458872511 - Fax 0458872510 - P.IVA 00405260233

funzionalmente collegata all'edificazione della Z.T.O. "B" dotandola dei necessari standards urbanistici, la cui realizzazione è chiaramente ammessa anche da soggetto privato.

Si precisa inoltre che, contrariamente a quanto affermato nel parere legale prodotto a corredo della richiesta di P. di C., detto vincolo (viabilità e parcheggio) non è da ritenersi decaduto in quanto, per le motivazioni sopraccitate, non si configura come vincolo espropriativo, ma bensì come vincolo conformativo e quindi non suscettibile di decadenza.

La natura conformativa, infatti, comporta solo una limitazione, conforme ai principi che presiedono al corretto ed ordinato esercizio del potere pianificatorio, dell'attività edilizia realizzabile sul territorio.

A conferma di quanto sopraccitato si evidenzia altresì che la stessa proposta progettuale, che se pur non rispettando le previsioni del vigente P.R.G./P.I., prevede la realizzazione di un parcheggio, oltre gli standards richiesti per l'intervento in progetto (1mq./10mc.), a totali cure e spese della ditta richiedente il P. di C., proponendone la cessione gratuita in uso e con vincolo di destinazione perpetuo all'Amministrazione, chiedendo lo scomputo dai costi degli oneri di urbanizzazione.

Si rileva altresì che la documentazione progettuale risulta imprecisa, in particolare per quanto attiene la rappresentazione del piano quotato, il quale non evidenzia il posizionamento della quota 0,00 di riferimento e le varie tavole presentano tra loro delle discordanze, in particolare per quanto attiene l'indicazione delle quote del terreno modificato e non viene peraltro rappresentata alcuna sezione longitudinale del lotto evidenziante la modifica dell'andamento naturale del terreno, determinando pertanto un impreciso calcolo della cubatura fuori terra degli edifici; non risulta inoltre indicata la distanza dei costruenti fabbricati dagli esistenti edifici contermini, così come previsto dall'art. 10 del vigente regolamento edilizio.

Pertanto una eventuale ripresentazione dovrà attenersi obbligatoriamente alle prescrizioni del vigente P.R.G./P.I., prevedendo l'attuazione della viabilità e del parcheggio, quali opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'area oggetto di edificazione, così come espressamente previsto dalle Norme di Zona allegate al vigente P.R.G./P.I. e qualora fosse proposta una soluzione diversa, la stessa dovrà essere recepita da una variante urbanistica";

- Dato atto che ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R.V. 63/94 i due esperti, Dr. [REDACTED] hanno espresso il medesimo parere;
- Visto il preavviso di diniego emesso ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90 e s.m.i. in data 13.02.2009 prot. n. 2900;
- Esaminate le osservazioni pervenute all'Ufficio protocollo in data 02.03.2009 ns. prot. n. 4074;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 63/94, nella seduta n. 4 del 13/05/2009, che si intende integralmente trascritto, nel quale si esprimeva parere contrario alle osservazioni pervenute per i seguenti motivi:

esaminate le osservazioni pervenute in data 02.03.2009 ns. prot. n. 4074 a





# COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

37023 GREZZANA (VR) - Via Roma, 1 - Tel 0458872511 - Fax 0458872510 - P.IVA 00405260233

seguito al preavviso di diniego ex art. 10 della L. 241/1990 e s.m.i. datato 13.02.2009, si conferma il parere contrario per le medesime motivazioni espresse nella seduta n. 1 del 11.02.2009, ribadendo la natura di vincolo conformativo, e quindi non suscettibile di decadenza, della destinazione d'uso a viabilità di progetto e parcheggio di un'area impressa dal vigente P.R.G./P.I.. Si confermano altresì i rilievi riferiti alla documentazione progettuale, evidenziando che la Tav. 03 era stata presa in esame nel valutare il progetto, pertanto la sezione longitudinale richiesta era chiaramente da intendersi posizionata parallelamente all'esistente Strada Provinciale. Si evidenzia che una eventuale ripresentazione della progettazione, dovrà essere preceduta da una specifica variante urbanistica;

- Dato atto che ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R.V. 63/94 i due esperti, [REDACTED], hanno espresso il medesimo parere;
- Visto il diniego dell'autorizzazione ai sensi della L.R.V. 31.10.1994 n. 63 e degli artt. n. 146 e n. 159 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., ns. prot. n. 9695 del 21.05.2009;
- Viste le prescrizioni delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio comunale e del vigente P.R.G./P.I.;
- Ritenuti pertanto far propri i succitati pareri espressi della Commissione Edilizia Integrata, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 63/94, nella seduta n. 1 del 11.02.2009 e n. 4 del 13.05.2009;

## NEG A

alla Ditta in indirizzo il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento di cui all'oggetto, per le medesime motivazioni contenute nei succitati pareri della Commissione Edilizia Integrata, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 63/94, facendoli propri integralmente.

Contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. gli interessati possono proporre entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento del presente atto, ricorso giurisdizionale al T.A.R. Veneto ai sensi della Legge 06.12.1971 n. 1034 e s.m.i., o entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.



IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
EDILIZIA PRIVATA

[REDACTED SIGNATURE]

In data 06/03/2024 lo scrivente esperto stimatore chiedeva al Responsabile Area Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grezzana, l'iter burocratico per riattivare il procedimento amministrativo con la richiesta di un nuovo PDC:

	<h1>COMUNE DI GREZZANA</h1> <p>PROVINCIA DI VERONA</p> <p>37023 GREZZANA (VR) – Piazzetta Milite Ignoto (già via Roma) n. 1 – Tel 0458872511 – Fax 0458872510 P.IVA 00405260233 PEC protocollo.comune.grezzana.vr@pecveneto.it</p> <p>Grezzana, li 19/03/2024</p> <p>Spett.le</p> <p>tramite pec</p> <p><b>OGGETTO: Tribunale di Verona EI 177/23 RGE.</b></p> <p>A riscontro della Vs. richiesta di pari oggetto, acquisita al protocollo comunale col n. 4754 in data 06/03/2024, con la presente si comunica che il procedimento amministrativo avviato con la richiesta di Permesso di Costruire pervenuta in data 19/12/2008 ns. prot n. 26150 si è definitivamente concluso con l'emissione del provvedimento di diniego prot. n. 9701 del 21/05/2009 e, pertanto, non può essere riattivato.</p> <p>Comunque è fatta salva la possibilità di presentare una nuova richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., utilizzando l'applicativo <a href="http://www.impresainungiorno.gov.it">www.impresainungiorno.gov.it</a>, che preveda la contestuale realizzazione degli edifici privati all'interno della zona "B di completamento edilizio" e del parcheggio pubblico, così come individuato nell'Elaborato D2 del vigente Piano degli Interventi.</p> <p>Per l'edificazione degli edifici si dovrà rispettare la normativa di zona contenuta all'art. 37 delle Norme Operative di Intervento del vigente Piano degli Interventi e rispettare gli indici stereometrici di cui alla Tabella 1 lettere a) e d), parametrati rispettivamente alle porzioni di aree ricadenti in zona "B 3-5" ed in zona "B 3-37", così come individuate nell'Elaborato D2 del vigente Piano degli Interventi.</p> <p>Distinti saluti.</p> <p>Il Responsabile Area Urbanistica – Ed. Privata</p> <p>Allegati: - art. 37 N.O.I. del P.I.; - Tabella 1; - Estratto Tav. D2 del P.I.</p>	<p>C_E171 - - 1 - 2024-03-19 - 0005717</p>
---	---	--



---

L'acquirente dovrà realizzare il parcheggio pubblico nella porzione di area così come individuata nell'elaborato D2 del vigente Piano degli interventi. Di sopradetto gravame si è tenuto conto nella stima del bene.

#### **D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.4.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Il compendio immobiliare pignorato è recintato e libero da persone e cose.

##### **D.4.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Non rilevati.

#### **D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici**

##### **D.4.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **TRASCRIZIONE NN 35776/26787 DEL 05/09/2023** verbale pignoramento immobili del 18/05/2023 rep. 3663 Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Verona **a favore di**

██  
██

##### **D.4.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non rilevati.

##### **D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Non rilevati.

##### **D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non rilevati.

#### **D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.



#### D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Atto di compravendita in data 30/05/2007 rep. 129371/29695 Notaio V. QUARATINO di Verona, trascritto a Verona il 18/06/2007 ai nn. 29694/17312. L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla società debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

In ogni caso, tenendo conto della natura edificatoria del terreno, gli standards urbanistici e il relativo accesso dalla strada di lottizzazione, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

Pertanto, si esprime un giudizio di non comoda divisibilità.

#### D.4.13. Valutazione del lotto

##### D.4.13.1. Consistenza

Destinazione	Superficie catastale
Terreno edificabile	Mq. 3.678,00

##### D.4.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche del compendio staggito relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie catastale del terreno lorda ed i correnti prezzi di mercato per i terreni **non completamente urbanizzati**, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono



analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

#### FONTI DI INFORMAZIONE

[www.idealista.it](http://www.idealista.it), ove il prezzo medio di vendita è indicato in € 88,00/mq.

#### D.4.13.3. Stima

Destinazione	Sup. catastale mq	valore €/mq	Valore complessivo	Valore diritto e quota
Terreno edificabile (con parcheggio pubblico da realizzare)	3.678	€ 88,00	€ 333.664,00	<b>€ 333.664,00</b>

#### D.4.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 33.366,40;

#### D.4.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto

**€ 300.000,00**  
*(trecentomilaeuro/00)*

\*\*\*\* \*



---

**D.5. LOTTO 5 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali ubicati in CASTEL D'AZZANO (Vr) in via Vincenzo Bellini, 1.**

**D.5.1. Proprietà**

PREMESSA

L'immobile in Castel D'Azzano fg. 1 mn. 780 è stato soppresso ed unito alla particella 439; gli immobili censiti al NCEU Castel d'Azzano fg.1 m.n. 439 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 e NCT mm.nn 439-780 (ex 440) alla

**M.n. 439**

- in parte per atto di compravendita del 28/12/1972 Notaio L.Casalini di Cerea rep. 4072, trascritto il 22/01/1973 ai nn. 2942/2703 da potere di
- in parte per atto di compravendita del 28/12/1973 Notaio M.Liuzzi di Peschiera d/g rep. 12512, trascritto il 11/12/1973 ai nn. 24236/19198 da potere di

**M.n. 780 (ex 440)**

- per atto di compravendita del 22/02/1979 Notaio M.Liuzzi di Peschiera d/G rep. 23559, trascritto il 10/03/1979 ai nn. 5212/4088 da potere di

Si riscontrano inoltre:

- Trasformazione di società in nome collettivo in società a r.l. del 20/01/1982 notaio V.Quaratino rep. 46219, trascritto il 11/03/1982 ai nn. 5296/4081 a favore



- 
- Mutamento di denominazione o ragione sociale del 19/01/1998 rep. 95456 notaio V.Quarantino di Vr trascritto il 10/02/1998 ai nn. 3548/2382 a favore

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**N.B.: Si segnalano:**

-concessione edilizia del 24/10/1979 notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda rep. 25378 trascritto il 08/11/1979 ai nn. 22108/16554 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **CESSIONE DI FITTI** del 20/12/2017 Numero di repertorio 149994/20457 Notaio GALLELLI DOMENICO di ROMA trascritto il 22/12/2017 ai nn. 52935/35196 a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### D.5.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

##### VISURA CAMERALE

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED]  
[REDACTED]

La predetta società ha una forma giuridica a responsabilità limitata con capitale sociale di € 10.400,00 e l'amministratore unico è [REDACTED]

La società alla data del 14/12/2023 risulta attiva e l'attività esercitata è la gestione di immobili propri, con codice ATECO 68.20.01.

I soci e titolari di diritti sulle quote sono:

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]



- [REDACTED]

**D.5.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

DATI CATASTALI

In capo a [REDACTED]

**FABBRICATI ED ENTI URBANI:** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel D' Azzano Foglio 1:

ubicazione	P.IIa	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	2	Cat.F/1		189 m <sup>2</sup>	Euro:
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	3	Cat.F/1		356 m <sup>2</sup>	Euro:
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	4	Cat.F/1		26 m <sup>2</sup>	Euro:
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T-1	439	8	Cat.D/7			Euro: 15259,8 4



CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	9	Cat.C/2	03	36 m <sup>2</sup>	Euro: 59,50
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T-1	439	10	Cat.A/10	01	4,5 vani	Euro: 1045,83

#### VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

Gli immobili riportati in NCEU a Fg. 1 m.n. 439 subb. 2-3-4-8-11, risultano costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a fg. 1 m.n. 439, alla quale è stato unito il m.n. 780 (ex m.n. 440)

#### DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativi alla EI 177/23 RGE, corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Mentre i dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativi alla EI 267/23 RGE, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili pignorati.

#### CONFINI

Da estratto di mappa orientamento N.E.S.O.: via G.Verdi, mm.nn. 450-449, m.n. 374-445, mm.nn 439 sub 5-7, m.n. 779, mm.nn. 1017,988,437. Salvo più precisi ed attuali.

#### LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare ubicato a Castel d'Azzano-Vr, in via Vincenzo Bellini, 1, con accesso perdonale e carraio dalla medesima via.





### **D.5.3. Descrizione dei beni**

#### **D.5.3.1. Contesto**

Il compendio immobiliare staggito è ubicato nel Comune di Castel d'Azzano-Vr, in via Vincenzo Bellini, 1, con accesso perdonale e carraio dalla medesima via.

Vi è inoltre un accesso carraio secondario, specifico per i subb. 2-3-4-9-10 da Via Giuseppe Verdi, 29/b.

Il contesto ove sono ubicati gli immobili è la tipica zona industriale realizzata a cavallo tra gli anni 70-80 e ubicata fuori dal centro abitato verso il nord del paese.

La zona è ben servita dalle arterie stradali intercomunali, nonché dai pubblici servizi. Collegamenti pubblici (km): aeroporto (10), autostrada (5), tangenziale (1), ferrovia (10).



### D.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

#### DESCRIZIONE FABBRICATO

##### **Fg. 1 mn. 439 -Sub 8- Cat. D/7:**

Trattasi di un complesso industriale di ampie dimensioni, edificato nel 1973, autorizzato con C.E. n° 97/72 e n° 99/72 rilasciate dal Comune di Castel d'Azzano in data 11/09/1973. Nel 2002, con C.E. n° 130/2002 del 02/12/2002, è stato realizzato un parziale ampliamento sul lato nord ovest, tramite una sopraelevazione di una palazzina in aderenza al corpo di fabbrica originario, al fine di ricavarne alcuni locali di servizio.

La tipologia costruttiva del capannone industriale (sub.8) è la tipica costruzione con elementi strutturali verticali con pilastri prefabbricati in c.a.p., dimensionati in funzione del tipo di struttura e dei carichi di esercizio, e orizzontali con elementi strutturali formati da travi a doppia pendenza e solai di copertura con elementi in doppio TT.

I tamponamenti sono stati realizzati con una serie di pareti prefabbricate a sviluppo verticale, con l'inserimento di una elementi finestrati a nastro.

Mentre la sopraelevazione sopra menzionata è stata realizzata in opera con intelaiatura mista c.a. e cotto.

Lo stato di conservazione esterno dell'intero fabbricato è da considerarsi in normale stato conservativo correlato alla vetustà del medesimo.

La consistenza interna è così distribuita:

#### al piano terra

- area deposito, ove viene svolta l'attività lavorativa con altezza media = ml 9,45;
- locali di servizio quali: ristoro (sala mensa), spogliatoio, due wc e locale docce, con altezza h = ml 2,70, con altezza centrale termica h= 4,70 ml e cabina Enel.

#### al piano primo

- ristoro (sala mensa), con altezza h = ml 2,70;

Le condizioni manutentive dell'interno dell'unità risultano complessivamente in un sufficiente stato conservativo e si possono definire di modesto valore costruttivo.



---

Riassumendo, le principali caratteristiche descrittive sono:

Caratteristiche strutturali opificio:

- Strutture portanti verticali: plinti e pilastri in c.a.p.
- Strutture portanti orizzontali: travi a doppia pendenza in c.a.p.
- Solaio di copertura: doppio tegolo TT in c.a.p.
- Tamponamenti dell'opificio pareti prefabbricate a sviluppo verticale

Caratteristiche strutturali zona servizi:

- Strutture portanti verticali: muratura in cotto
- Strutture portanti orizzontali: solai a t.p. con interposto
- Copertura piana con solaio a t.p. con interposto

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni dell'opificio: portoni a libro in acciaio zincato e coibentati, finestre a nastro inserite all'interno di una gabbia metallica
- Infissi esterni zona servizi: finestre in alluminio anodizzato colorato
- Infissi interni zona servizi: porte in legno tamburato, lisce e cieche
- Pavimentazione Interna dell'opificio: pavimentazione industriale con battuto di cemento liscio e quarzato.
- Pavimentazione Interna della zona servizi: mattonelle in gres porcellanato e ceramica smaltata.

Impianti:

- Le unità staggite risultano autonome in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas, riscaldamento e acqua) e dotate di impianti autonomi;

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si fa presente che sono state reperite c/o il Comune di Castel D'Azzano le dichiarazioni di conformità alla L. 46/90, non essendo in vigore al momento della loro realizzazione il DM 37/08.



---

LATO NORD



LATO OVEST



LATO SUD



LATO EST



AREA  
DEPOSITO





ZONA SPOGLIATOI E SALA MENSA AL P.TERRA





ZONA BAGNI E DOCCE AL P.TERRA



---

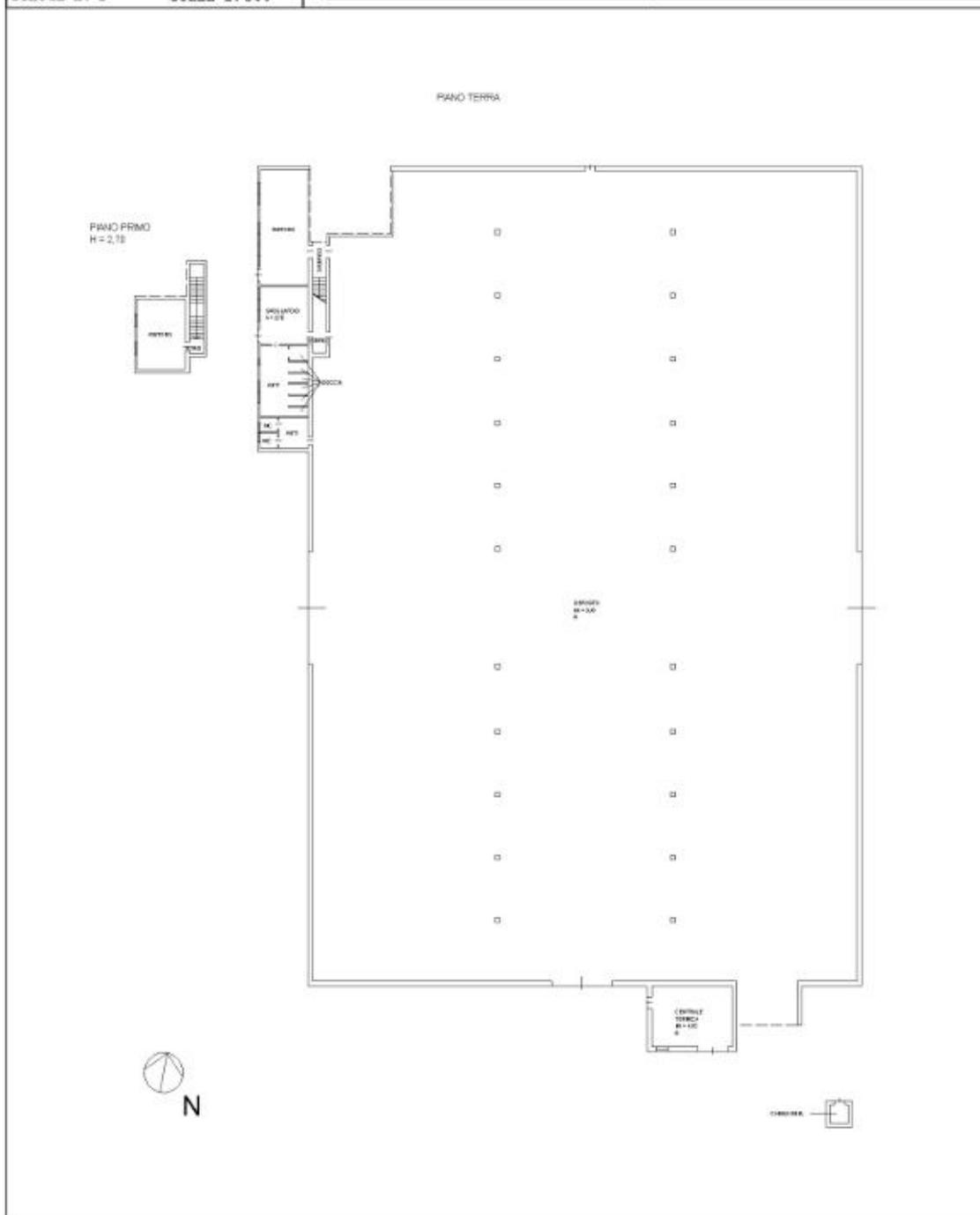
ZONA SALA MENSA E TERRAZZO NON PRATICABILE AL P.PRIMO



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Castel D'azzano	
Via Vincenzo Bellini	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sandona' Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Verona
Particella: 439	N. 01838
Subalterno: 8	

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:500



**Fig. 1 mn. 439 -Sub 9- Cat. C/2:**

Trattasi di un piccolo deposito di ca mq. 36 ricavato nella sagoma del capannone sul lato nord e accessibile tramite un'apertura con affaccio sull'area urbana di proprietà (sub.3). L'altezza interna è di ml: 2,70.



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Castel D'azzano	
Via Vincenzo Bellini _____ civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sandona' Roberto
Sesione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Verona
Particella: 439	N. 01838
Subalterno: 9	

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA  
H = 2,70



### Fig. 1 mn. 439 -Sub 10- Cat. A/10:

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo della palazzina servizi realizzata nel 2002. L'accesso è consentito tramite un vano scala interno affaccio sull'area urbana di proprietà (sub.3).

La consistenza interna è così distribuita:

#### al piano terra

- Atrio con vano scale interno con altezza = ml 5,70;

#### al piano primo

- Due uffici, sala d'attesa e un wc con altezza h = ml 2,70;

Le condizioni manutentive dell'interno dell'unità risultano complessivamente in un discreto stato conservativo correlato alla vetusta del fabbricato.

Riassumendo, le principali caratteristiche descrittive sono:

#### Caratteristiche strutturali:

- Strutture portanti verticali: muratura in cotto
- Strutture portanti orizzontali: solai a t.p. con interposto
- Copertura piana con solaio a t.p. con interposto

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: finestre in alluminio anodizzato colorato
- Infissi interni : porte in legno tamburato, lisce e cieche
- Pavimentazione Interna: mattonelle in gres porcellanato e ceramica smaltata nel wc
- gli ambienti sono completamente intonacati, tinteggiati

#### Impianti:

- L'unità staggita risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi;

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si fa presente che sono state reperite c/o il Comune di Castel D'Azzano le



---

dichiarazioni di conformità alla L. 46/90, non essendo in vigore al momento della loro realizzazione il DM 37/08.

Lato nord esterno palazzina uffici sub 10



Lato ovest esterno palazzina uffici sub 10



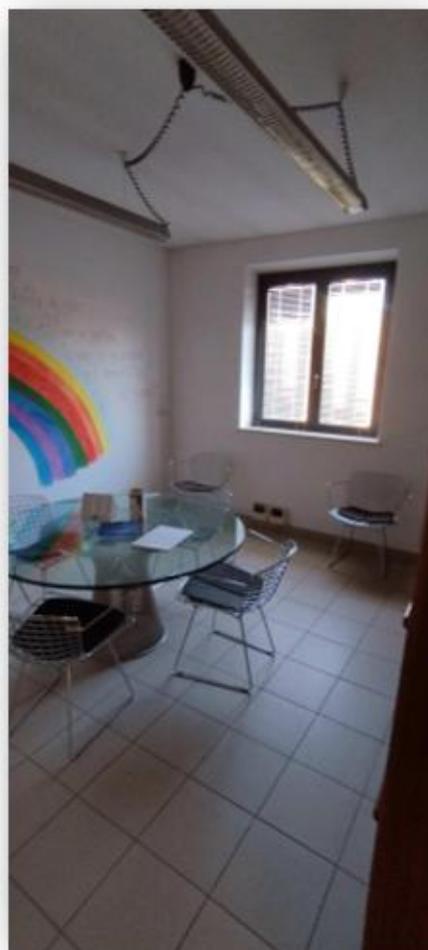
---

UFFICI AL P.PRIMO



---

## SALA ASPETTO E UFFICIO



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

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Castel D'azzano	
Via Vincenzo Bellini civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zandona' Roberto
Foglio: 1	Iscritto all'albo:
Particella: 439	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Verona N. 01838

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA  
H = 5,70

PIANO PRIMO  
H = 2,70

INGRESSO



**Fig. 1 mn. 439 -Sub 2-3-4 Cat. F/1:**

Trattasi di aree urbane identificate in tre subalterni catastali (subb. 2-3-4), che lambiscono il compendio immobiliare sul lato nord e che, in parte (sub. 3-4), fungono d'accesso al deposito (sub.9) e alla palazzina uffici (sub. 10) e consentono un percorso interno per accesso pedonale e carroia, dalla prospiciente via G.Verdi al civico 29/b. Le aree sono in parte con pavimentazione d'asfalto e in parte inerbite, con un'orografia sostanzialmente pianeggiante.



Area urbana sub 2



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

MOD. BN (CEU)  
LIRE 500

animitria di ... In Comune di CARTEL MARZANO via VERDI civ. ....

MAPP. n° 43F

AREA URBANA DI MQ. 356

MAPP. n° 450

VIA VERDI

MAPP. n° 779

MAPP. n° 450

MAPP. n° 704

VIA VIALI

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

AGENZIA DEL TERMINO  
UFFICIO PROVINCIALE DI VERONA

Chiarazione di N.C.   
nuncia di variazione

Identificativi catastali  
439 sub. 3

Compilata da/ [redacted]

Isritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di VERONA n. 520  
data 10.01.1997. Firma [signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

D 1503 97  
10.01.1997

Area urbana sub 3

Tribunale di Verona E.J. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA  
Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL

Area urbana sub 4



Area urbana sub 3-4



---

Area urbana sub 3



Area urbana sub 2



### D.5.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Le pertinenze dell'immobile, individuato nell'atto di pignoramento, sono le seguenti:

**FABBRICATI ED ENTI URBANI:** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel D' Azzano Foglio 1:

ubicazione	P.IIa	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	2	Cat.F/1		189 m <sup>2</sup>	Euro:
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	3	Cat.F/1		356 m <sup>2</sup>	Euro:
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	4	Cat.F/1		26 m <sup>2</sup>	Euro:
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	9	Cat.C/2	03	36 m <sup>2</sup>	Euro: 59,50

Agli immobili in oggetto del presente lotto, competono la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti enti individuati in Catasto Fabbricati del Comune di:

- **foglio 1 mn. 439 sub 11** bene comune non censibile ai sub 8-9-10

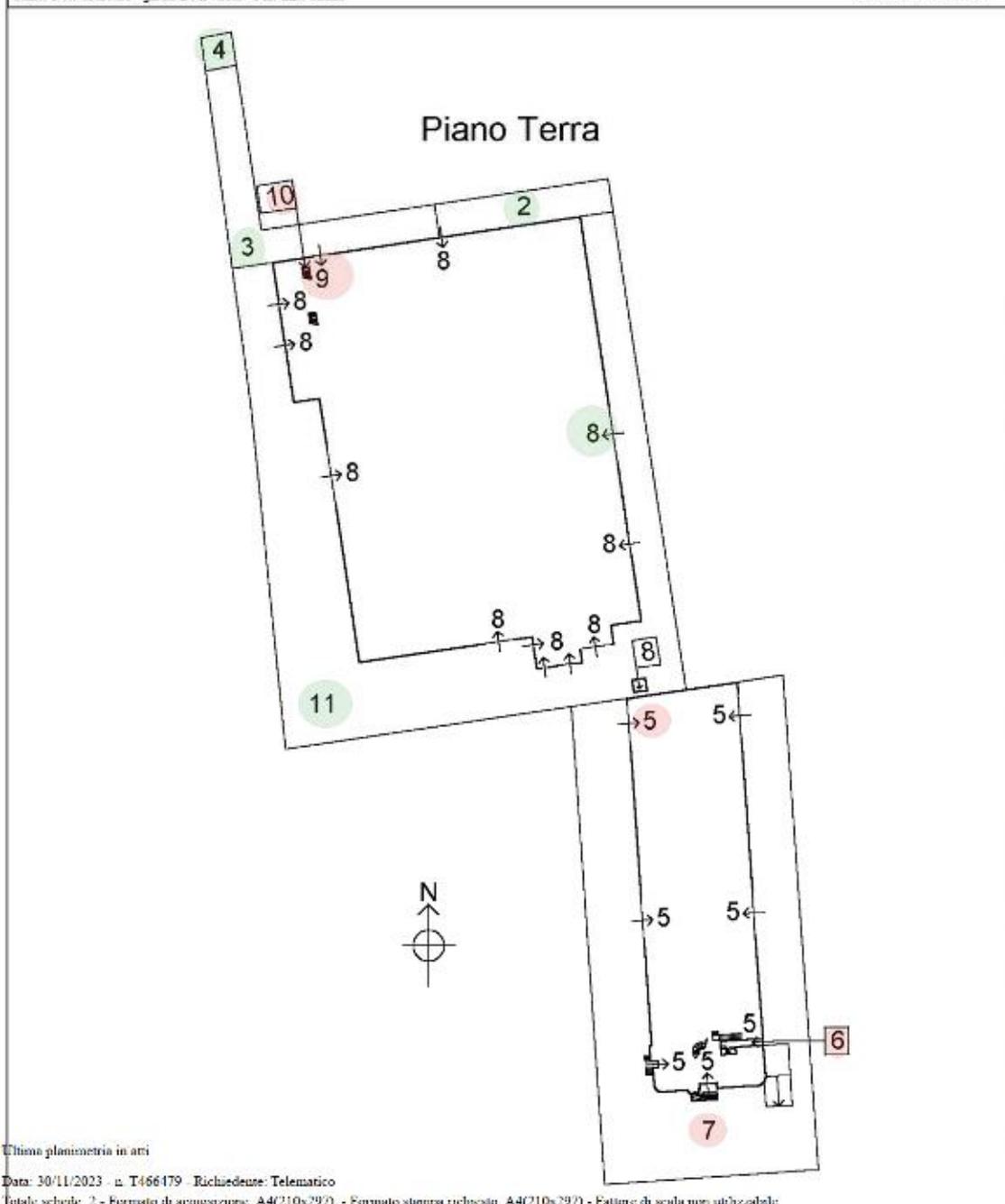


Data: 30/11/2023 - n. T466479 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da:	
Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	
Prov. <b>Verona</b>	N.

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

Comune di <b>Castel D'azzano</b>		Protocollo n. VR0138617 del 26/05/2006	
Sezione:	Foglio: <b>1</b>	Particella: <b>439</b>	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala <b>1 : 1000</b>



#### D.5.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato, avviene da Via Vincenzo Bellini, 1, strada interna della zona industriale. Vi è inoltre un accesso carraio secondario, specifico per i subb. 2-3-4-9-10 da Via Giuseppe Verdi, 29/b.

#### D.5.4 Situazione urbanistica della zona

Dal Primo piano degli interventi adottato con delibera del C.C. n° 2 del 02/03/2023, il compendio pignorato risulta inserito in zona D1a- industriale artigianale di completamento art. 73 NTA .



#### D.5.5. Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

L'intestatario catastale del compendio pignorato è la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1.000/1.000. La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.



## PLANIMETRIE CATASTALI STATO DI FATTO

In data 02/01/2024 il GE, con propria ordinanza, ha autorizzato lo scrivente esperto stimatore alla variazione catastale tramite procedura Docfa, essendo le planimetrie catastali *ab origine*, non conformi allo stato di fatto.

Orbene, l'incarico è stato svolto con approvazione dell'ADE -UPT di Verona, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot. VR0043634 del 27/02/2024;

Pertanto, le planimetrie catastali depositate all' ADE -UPT di Verona, sono attualmente conformi allo stato di fatto solo per la parte sanabile delle difformità riscontrate e indicate alla lett.a) nel successivo capitolo 5.6.

### D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile

#### TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano, si è potuto accertare che sono state rilasciate le autorizzazioni relative alla costruzione del complesso industriale in Via V. Bellini, 1.

Dalle autorizzazioni concesse risultano agli atti i seguenti Titoli:

- Concessione Edilizia n° 97/72 del 11/09/1973 intestata a [REDACTED]
- Certificato di Abitabilità n° 97 del 07/08/1975;
- Concessione Edilizia n° 99/72 del 11/09/1973 intestata a [REDACTED]
- Certificato di Abitabilità n° 99/72 del 03/06/1980;
- Concessione Edilizia n° 61/85 del 17/04/1986 intestata alla [REDACTED] la realizzazione di una centrale termica.;
- Concessione in sanatoria n° 316 del 17/02/1995 intestata alla [REDACTED] per il parziale ampliamento con modifiche interne dei capannoni;
- Concessione Edilizia n° 61/85 del 17/04/1986 intestata alla [REDACTED] per la realizzazione di una centrale termica.;



- 
- Concessione Edilizia n° 130/2002 del 03/12/2002 intestata alla [REDACTED] [REDACTED] per l'ampliamento di un fabbricato artigianale industriale da destinare ad uffici;
  - DIA n° 36 del 27/03/2006 intestata alla [REDACTED] per la variante alla CE 130/2002 del 03/12/2002
  - Certificato di Agibilità prot. 9410 del 13/06/2013.

#### CONFORMITA' AI TITOLI:

Le difformità riscontrate rispetto ai titoli autorizzati rilasciati, sono di due tipologie:

- a) difformità interne ed esterne di poca rilevanza urbanistica, infatti, si tratta di alcuni spostamenti di tramezzi interni, e una diversa forometria, eseguiti ai fini di una diversa distribuzione interna dei locali. Le medesime sono sanabili tramite una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, da presentarsi c/o UTC -Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano.

Il costo preventivabile della pratica tecnica è di ca. € 2.500,00, mentre la sanzione amministrativa è di € 3.000,00 (€ 1.000,00 per unità imm.re) e € 150,00 per diritti di segreteria

**Lo stato di fatto è quello rappresentato nelle planimetrie catastali allegate *ut supra*;**

- b) superfetazioni fatiscenti, quali tettoie e locali di deposito realizzati nell'area esterna circostante il complesso industriale e poste a ridosso del confine, non sanabili e pertanto di dovrà provvedere al riordino ambientale con il ripristino allo *status quo ante*, per un costo preventivabile di ca € 5.000,00



## Superfetazioni LATO OVEST



## Superfetazione LATO EST



### D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

#### D.5.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

Il compendio immobiliare pignorato (lotti 5-6), salva una residuale porzione nella disponibilità della parte esecutata (sub.10), è locato alla [REDACTED] [REDACTED] tramite un contratto di locazione commerciale stipulato in data 22/03/2005 e registrato in data 27/11/2006 all'Ufficio delle EntrateVR 1 nell'anno 2006 al n.



---

001769 serie 3T **e non trascritto**. Il contratto ha durata di sei anni, tacitamente rinnovabile per periodi di pari durata, e prevede un canone mensile di € 20.000,00 soggetto ad aggiornamento. Consta, altresì, la trascrizione di un accordo per la cessione dei canoni a terzi il quale, tuttavia, ha termine finale al 31.8.2021 e risulta dunque privo di effetti. Il

Custode Giudiziario, Avv. Tommaso Trevisiol, nella relazione di primo accesso depositata in atti, ha rilevato, a seguito di interlocuzione con il Legale della società conduttrice, quanto segue:

- [REDACTED] detiene l'immobile in questione in forza del contratto di locazione 22.03.2005, regolarmente registrato" e che "non risulta che tale contratto sia stato trascritto presso i pubblici registri immobiliari";
- "che il Tribunale di Verona, all'esito della procedura di espropriazione mobiliare presso terzi n. [REDACTED] ha emesso ordinanza del 26.11.21 con la quale ha assegnato a tal [REDACTED] l'importo di € 840.000,00 circa disponendo che il terzo pignorato [REDACTED] paghi direttamente al nuovo creditore il canone mensile di locazione pari ad € 22.365,00 sino a concorrenza del credito";
- che [REDACTED] ha quindi pagato sino ad ora a [REDACTED] l'importo di € 651.327,23 e che residuano pertanto ancora € 190.016,43" e che, "in mancanza di modifiche dell'ordinanza in questione, [REDACTED] sarà dunque tenuta a pagare nei confronti di [REDACTED] sino all'estinzione del credito assegnato e sino ad allora non potrà pagare a favore della procedura" in epigrafe;

#### CONGRUITA' DEL CANONE

Preso atto che l'attuale canone di locazione mensile rivalutato è pari ad € 22.365,00 complessivi del lotto 5 (escluso sub 10) e del lotto 6, si sono eseguite opportune ricerche di mercato, ed è emerso quanto segue :

canone mensile lotto 5 (escluso sub 10) valore medio = € 7.200,00.-

canone mensile lotto 6 valore medio = € 3.524,00.-



---

Totale canone mensile valore medio = € 10.724,00.-(fonte borsino immobiliare.it):

Pertanto, ai sensi dell'art. 2923 c.c, il canone di locazione risulta congruo, in quanto non inferiore ad un terzo del giusto prezzo.

#### **D.5.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Per Il contratto di locazione commerciale *ut supra*, come precisato dal Custode Giudiziario nella relazione di primo accesso, si rilevano profili di inopponibilità per i seguenti motivi:

##### Mancata rinnovazione della locazione alla scadenza del 31.8.2023.

La locazione ha avuto inizio in data 1.9.2005 con durata di sei anni, sicché alla prima scadenza in data 31.8.2011, si è tacitamente rinnovata per sei anni; alla seconda scadenza in data 31.8.2017, si è tacitamente rinnovata per altri sei anni. Alla terza scadenza in data 31.8.2023, invece, non si è avuta rinnovazione, in quanto: il pignoramento introduttivo della procedura n. 177/23 R.E. era già stato notificato (in data 17.5.2023) ed era già stato trascritto (in data 27.6.2023); anche il pignoramento introduttivo della procedura riunita, n. 276/23 R.E., era già stato notificato (in data 18.5.2023), benché non ancora trascritto. La giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato – con riferimento alle scadenze successive alla prima – la “non opponibilità delle rinnovazioni dei contratti di locazione di immobili pignorati in pendenza della procedura esecutiva, in difetto di previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione” (Cass. civ. n. 22711/2011; cfr. anche Cass. civ. n. 26238/2007 e Cass. civ. n. 1639/1999). Alla luce di quanto sopra, non essendo intervenuta autorizzazione ex art. 560 c.p.c. alla rinnovazione della locazione, la stessa può ritenersi estinta a far data dal 31.8.2023.

##### Mancata trascrizione della locazione

Ove si ritenga che la rinnovazione non comporti la costituzione di distinti rapporti di durata sessennale ma concreti, invece, la proroga del rapporto originario, il rapporto di locazione in corso dovrà reputarsi ultranovennale. In tal caso, quindi,



esso risulterà inopponibile alla procedura esecutiva anche perché non trascritto (art. 2923, comma 2, c.c.).

#### D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici

##### D.5.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** atto Notaio V.Quarantino del 02/03/2004 rep. 120581 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 10/03/2004 ai nn.ri. 10125/1994 **a favore** [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.500.000,00, **a carico** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 780 sub 1-2; fg. 1 part. 439 sub 1-2-3-4. a margine si segnalano:

- ANNOTAMENTO NN 47430/7968 del 27/09/2006 DERIVANTE DA RESTRIZIONE DI BENI del 05/06/2006 Numero di repertorio 127186 Notaio VINCENZO QUARATINO Sede VERONA relativamente alle p.lle 439 subb 8, 9, 10, 11, 2, 3, 4,  
- ANNOTAMENTO NN 35471/6167 del 21/09/2011 derivante da MODIFICA DURATA del 06/09/2011 Numero di repertorio 136434/34340 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA  
- ANNOTAMENTO NN 24840/4969 del 15/07/2013 derivante da MODIFICA DURATA del 24/06/2013 Numero di repertorio 138309/35696 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA  
- ANNOTAMENTO NN 9011/1266 del 25/03/2014 DERIVANTE DA modifica durata del 14/03/2014 Numero di repertorio 138901/36119 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA  
- ANNOTAMENTO NN 2160/442 del 27/01/2015 derivante da modifica durata del 15/01/2015 Numero di repertorio 1012/699 Notaio AMABILE FRANCESCO Sede MONTEFORTE D'ALPONE  
- ANNOTAMENTO NN 13678/2649 del 14/04/2016 derivante da modifica durata del 30/03/2016 Numero di repertorio 2126/1543 Notaio AMABILE FRANCESCO Sede VERONA  
*dalla lettura del titolo si evince: "venga prorogata la durata della predetta apertura di credito pattuita fino alla data del 31/12/2021 con la modifica del piano di decurtazione"*



- 
- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** atto Notaio V.Quarantino del 02/03/2004 rep. 120581 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17/09/2004 ai nn.ri. 41559/8931 **a favore** [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.500.000,00, **a carico** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 780 sub 1-2; fg. 1 part. 439 sub 1-2-3-4. Nota in rettifica alla precedente trascritta presso i RR.II. di Verona il 10/03/2004 ai nn.ri 10125/1994 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura credito. A margine si segnalano:

- In data 27 settembre 2006 al n. 7969 di restrizione di beni

---

- In data 30 marzo 2010 al n. 2369 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 21 settembre 2011 al n. 6168 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 21 settembre 2011 al n. 6170 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 15 luglio 2013 al n. 4970 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 25 marzo 2014 al n. 1267 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 27 gennaio 2015 al n. 443 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** atto Notaio V.Quarantino del 08/01/2007 rep. 128601/29178 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17/01/2007 ai nn.ri. 2442/550 **a favore** [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 2-3-4-11. A margine si segnalano:



---

- In data 30 marzo 2010 al n. 2367 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 18 agosto 2011 al n. 5849 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 18 agosto 2011 al n. 5850 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 15 luglio 2013 al n. 4966 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio V.Quarantino del 24/06/2013 rep. 138306/35693 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12/07/2013 ai nn.ri. 24675/3069 **a favore** [REDACTED] per capitale € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, durata 10 anni, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 2-3-4-8-11. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.
- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Verona** del 09/10/2019 rep. 3550/2019 ed iscritta c/o RR.II. di Verona in data 21/09/2012 ai nn.ri 42056/7232 **a favore** [REDACTED] per capitale € 1.053.005,89 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11; NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.
- **TRASCRIZIONE NN 25966/19384 DEL 27/06/2023** verbale pignoramento immobili del 17/05/2023 rep. 3428 Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Verona **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 2-3-4-8-11. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.



- 
- **TRASCRIZIONE NN 35776/26787 DEL 05/09/2023** verbale pignoramento immobili del 18/05/2023 rep. 3663 Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Verona **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 2-3-4-8-9-10-11; NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439; NCT Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439-780. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.

#### **D.5.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non rilevati.

#### **D.5.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Non rilevati.

#### **D.5.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non rilevati.

#### **D.5.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.

#### **D.5.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Atto di mutamento di denominazione sociale in data 19/01/1998 rep. 95456/16000 Notaio V. QUARATINO di Verona, trascritto a Verona il 10/02/1998 ai nn. 3548/2382. L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.5.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### **D.5.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni pignorati risultano intestati per intero alla società debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.



In ogni caso, tenendo conto della natura edificatoria del terreno, gli standards urbanistici e il relativo accesso dalla strada di lottizzazione, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome. Pertanto, si esprime un giudizio di non comoda divisibilità.

#### D.5.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dalla planimetria catastale depositata in Catasto e integrati con verifiche dimensionali in loco

##### D.5.13.1. Consistenza

Opificio e accessori:

Destinazione	Superficie lorda mq	coefficienti	Sup. comm.le mq
Capannone (sub.8)	4645,69	1.00	4645,69
Deposito (sub.9)	37,80	1.00	37,80
Aree scoperte (sub 2-3-4)	571,00	0.10	57,10
Corte comune (sub 11)	2799,65	0.10	279,96
<b>TOTALE</b>			<b>5020,55</b>

Zona Uffici:

Destinazione	Superficie lorda mq	coefficienti	Sup. comm.le mq
Ufficio (sub.10)	61,32	1.00	<b>61,32</b>



### D.5.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 23/03/1998 n° 138 OMI- Agenzia delle Entrate ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

FONTI DI INFORMAZIONE: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

### D.5.13.3. Stima

Destinazione	Sup. comm.le mq	valore €/mq	Valore complessivo	Valore diritto e quota
OPIFICIO + ACCESSORI	5020,55	€ 500,00	€ 2.510.275,00	€ 2.510.275,00
Ufficio	61,32	€ 1.011,00	€ 67.452,00	€ 67.452,00
<b>Totale</b>				<b>€ 2.577.727,00</b>

### D.5.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 257.727,70;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 10.650,00

### D.5.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

<b>€ 2.309.000,00</b> <i>(duemilionitrecentonovemilaeuro/00)</i>
---



**D.6. LOTTO 6 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali e abitazione del custode  
ubicati in CASTEL D'AZZANO (Vr) in via Vincenzo Bellini, 1.**

**D.6.1. Proprietà**

PREMESSA

L'immobile in Castel D'Azzano fg. 1 mn. 780 è stato soppresso ed unito alla  
particella 439; gli immobili censiti al NCEU Castel d'Azzano fg.1 m.n. 439 subb. 2-3-  
4-5-6-7-8-9-10-11 e NCT mm.nn 439-780 (ex 440) alla

**M.n. 439**

- in parte per atto di compravendita del 28/12/1972 Notaio L.Casalini di Cerea  
rep. 4072, trascritto il 22/01/1973 ai nn. 2942/2703 da potere di
- in parte per atto di compravendita del 28/12/1973 Notaio M.Liuzzi di Peschiera  
d/g rep. 12512, trascritto il 11/12/1973 ai nn. 24236/19198 da potere di

**M.n. 780 (ex 440)**

- per atto di compravendita del 22/02/1979 Notaio M.Liuzzi di Peschiera d/G rep.  
23559, trascritto il 10/03/1979 ai nn. 5212/4088 da potere di

Si riscontrano inoltre:

- Trasformazione di società in nome collettivo in società a r.l. del 20/01/1982  
notaio V.Quaratino rep. 46219, trascritto il 11/03/1982 ai nn. 5296/4081 a favore
- Mutamento di denominazione o ragione sociale del 19/01/1998 rep. 95456  
notaio V.Quaratino di Vr trascritto il 10/02/1998 ai nn. 3548/2382 a favore



N.B.: Si segnalano:

-concessione edilizia del 24/10/1979 notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda rep. 25378 trascritto il 08/11/1979 ai nn. 22108/16554 a favore di [REDACTED]

- CESSIONE DI FITTI del 20/12/2017 Numero di repertorio 149994/20457 Notaio GALLELLI DOMENICO di ROMA trascritto il 22/12/2017 ai nn. 52935/35196 a favore di [REDACTED]

#### D.6.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

##### VISURA CAMERALE

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED]

La predetta società ha una forma giuridica a responsabilità limitata con capitale sociale di € 10.400,00 e l'amministratore unico è il [REDACTED]

La società alla data del 14/12/2023 risulta attiva e l'attività esercitata è la gestione di immobili propri, con codice [REDACTED]

I soci e titolari di diritti sulle quote sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



## D.6.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

### DATI CATASTALI

In capo a

**FABBRICATI ED ENTI URBANI:** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel D' Azzano Foglio 1:

ubicazione	P.IIa	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T	439	5	Cat.D/7			€ 11.380,78
CASTEL D'AZZANO(VR) VIA VINCENZO BELLINI n. 1 Piano T-1	439	6	Cat.A/3	02	4,5 vani	€ 340,86

### VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

Gli immobili riportati in NCEU a Fg. 1 m.n. 439 subb. 2-3-4-8-11, risultano costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a fg. 1 m.n. 439, alla quale è stato unito il m.n. 780 (ex m.n. 440)

### DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativi alla EI 177/23 RGE, corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Mentre i dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativi alla EI 267/23 RGE, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili pignorati.

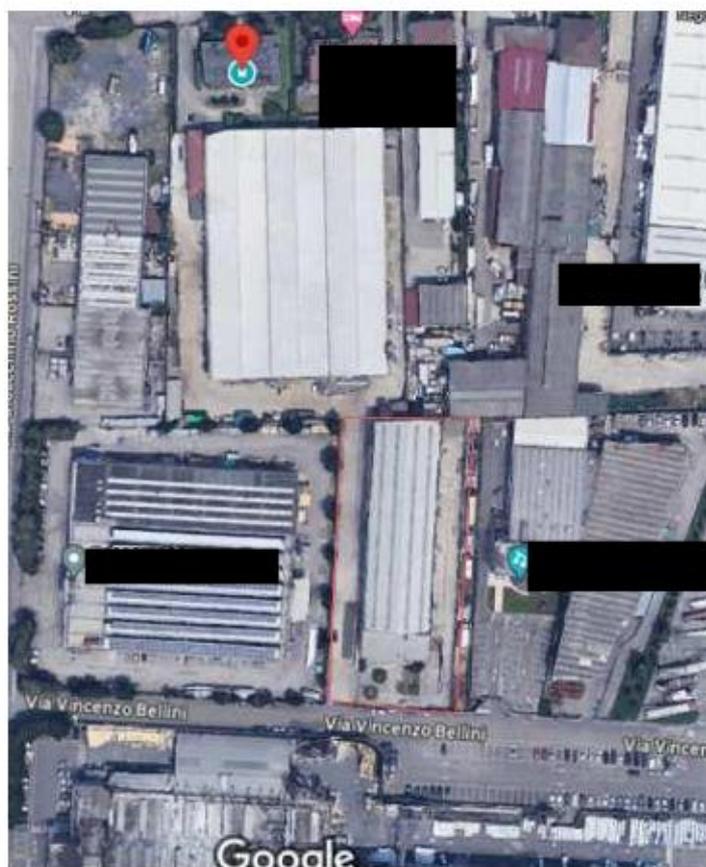


## CONFINI

Da estratto di mappa orientamento N.E.S.O.: via G.Verdi, mm.nn. 450-449, m.n. 374-445, mm.nn 439 sub 5-7, m.n. 779, mm.nn. 1017,988,437. Salvo più precisi ed attuali.

## LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare ubicato a Castel d'Azzano-Vr, in via Vincenzo Bellini, 1, con accesso perdonale e carraio dalla medesima via.



### **D.6.3. Descrizione dei beni**

#### **D.6.3.1. Contesto**

Il compendio immobiliare staggito è ubicato nel Comune di Castel d'Azzano-Vr, in via Vincenzo Bellini, 1, con accesso perdonale e carraio dalla medesima via.

Il contesto ove sono ubicati gli immobili è la tipica zona industriale realizzata a cavallo tra gli anni 70-80 e ubicata fuori dal centro abitato verso il nord del paese.



---

La zona è ben servita dalle arterie stradali intercomunali, nonché dai pubblici servizi. Collegamenti pubblici (km): aeroporto (10), autostrada (5), tangenziale (1), ferrovia (10).

### **D.6.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

#### DESCRIZIONE FABBRICATO

#### **Fg. 1 mn. 439 -Sub 5- Cat. D/7:**

Trattasi di un complesso industriale di ampie dimensioni, edificato nel 1980, autorizzato con C.E. n° 43 rilasciata dal Comune di Castel d'Azzano in data 29/02/1980. La tipologia costruttiva del capannone industriale (sub.5) è la tipica costruzione con elementi strutturali verticali con pilastri prefabbricati in c.a.p., dimensionati in funzione del tipo di struttura e dei carichi di esercizio, e orizzontali con elementi strutturali formati da travi a doppia pendenza e solai di copertura con pannelli alveolari posti distanziati, tra di loro, per ricavarne dei lucernari e contribuire all'illuminazione naturale della produttiva.

I tamponamenti sono stati realizzati con una serie di pareti prefabbricate a sviluppo verticale con struttura in c.a.p.

L'ingresso dell'opificio è ubicato sul lato sud, ove sono stati realizzati la zona uffici distribuita su due piani, collegati tramite una scala interna a forma "elicoidale".

Al piano scantinato, realizzato in opera nella parte sottostante l'area di sedime della zona uffici, è ubicata l'autorimessa, la centrale termica e un archivio. Il piano è accessibile, sia esternamente tramite una rampa dello scivolo dall'accesso carraio, che internamente dal capannone, tramite un vano scale interno.

Lo stato di conservazione esterno dell'intero fabbricato è da considerarsi in normale stato conservativo correlato alla vetustà del medesimo.

La consistenza interna è così distribuita:

#### al piano terra zona capannone

- area deposito, ove viene svolta l'attività lavorativa con altezza media = ml 8,00;
- locali di servizio quali: spogliatoio, due wc e locale docce, con altezza h = ml 2,70,



---

piano terra zona uffici:

- ingresso, 4 uffici suddivisi da pareti mobili, 2 bagni, due ripostigli, corridoio; altezza h = ml 2,80;

piano primo zona uffici/abitazione del custode:

- lato sud-ovest: ufficio e sala riunioni; lato sud-est: abitazione del custode con 2 camere, soggiorno/cucina un bagno e un ripostiglio; altezza h = ml 2,80;

piano scantinato:

- autorimessa, archivio e centrale termica; altezza h = ml 3,40;

Le condizioni manutentive dell'interno dell'unità risultano complessivamente in un sufficiente stato conservativo e si possono definire di modesto valore costruttivo.

Riassumendo, le principali caratteristiche descrittive sono:

Caratteristiche strutturali capannone:

- Strutture portanti verticali: plinti e pilastri in c.a.p.
- Strutture portanti orizzontali: travi a doppia pendenza in c.a.p.
- Solaio di copertura: pannelli alveolari con interposti lucernari
- Tamponamento pareti prefabbricate a sviluppo verticale

Caratteristiche strutturali zona uffici:

- Strutture portanti verticali: muratura in cotto
- Strutture portanti orizzontali: solai a t.p. con interposto
- Copertura piana con solaio a t.p. con interposto

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni dell'opificio: portoni a libro in acciaio zincato e coibentati,
- Infissi esterni zona uffici/abitazione custode: finestre in alluminio anodizzato colorato "testa di moro"
- Infissi interni zona abitazione: porte in legno tamburato, lisce e cieche
- Pavimentazione Interna dell'opificio: pavimentazione industriale con battuto di cemento lisciato e quarzato.



- 
- Pavimentazione Interna della zona uffici/abitazione del custode: mattonelle in gres porcellanato e ceramica smaltata.

Impianti:

- L'unità staggiata risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi;

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si fa presente che sono state reperite c/o il Comune di Castel D'Azzano le dichiarazioni di conformità alla L. 46/90, non essendo in vigore al momento della loro realizzazione il DM 37/08.

LATO NORD



LATO SUD-EST



LATO SUD-OVEST



LATO OVEST

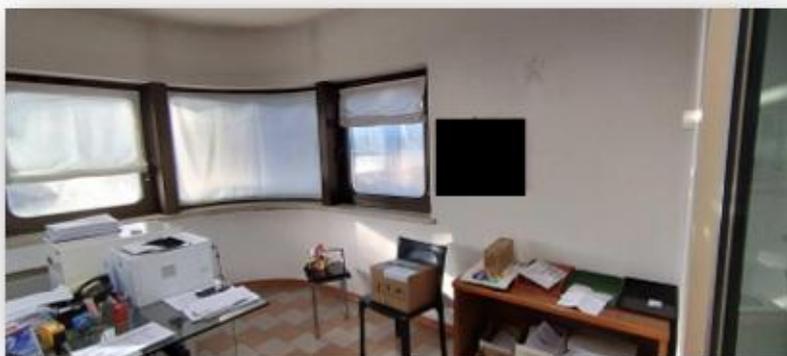
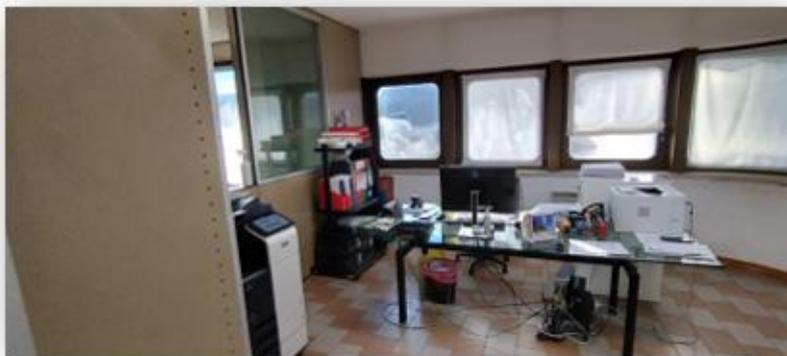


LATO SUD



---

Zona uffici piano terra



---

Servizi igienici piano terra



Zona uffici piano primo





Tribunale di Verona E.I. n. 177/23 R.E. (riunita con la 267/23)  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'  
Custode: Avv. Tommaso TREVISIOL



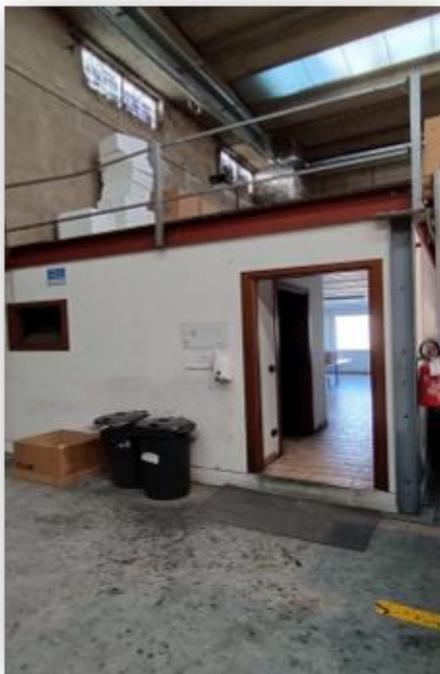
---

## Zona capannone



---

Zona spogliatoio/servizi igienici



---

Zona scantinato





### **Fig. 1 mn. 439 -Sub 6- Cat. A/3:**

Trattasi dell'unità immobiliare adibita ad abitazione del custode, posta al piano primo sul lato sud-est della zona uffici, con accesso indipendente dal lato est dell'immobile, tramite un vano scale interno.

L'abitazione al momento del sopralluogo ispettivo è risultata inutilizzata per la destinazione d'uso preposta, ma utilizzata come archivio.

La consistenza interna è così distribuita:

#### al piano primo

- Atrio con vano scale interno con altezza = ml 5,70;

#### al piano primo

- Due uffici, sala d'attesa e un wc con altezza h = ml 2,70;

Le condizioni manutentive dell'interno dell'unità risultano complessivamente in un discreto stato conservativo correlato alla vetusta del fabbricato.

Riassumendo, le principali caratteristiche descrittive sono:

#### Caratteristiche strutturali:

- Strutture portanti verticali: muratura in cotto
- Strutture portanti orizzontali: solai a t.p. con interposto
- Copertura piana con solaio a t.p. con interposto

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni zona servizi: finestre in alluminio anodizzato colorato
- Infissi interni zona servizi: porte in legno tamburato, lisce e cieche
- Pavimentazione Interna: mattonelle in gres porcellanato e ceramica smaltata nel wc
- gli ambienti sono completamente intonacati, tinteggiati

#### Impianti:

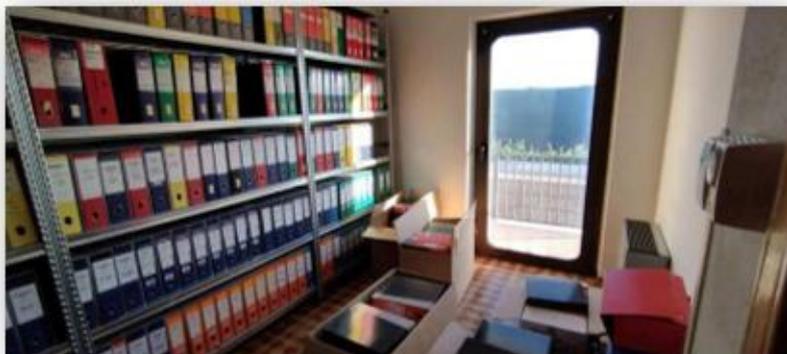
- L'unità staggiata risulta autonome in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas, riscaldamento e acqua) e dotate di impianti autonomi;



---

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si fa presente che sono state reperite c/o il Comune di Castel D'Azzano le dichiarazioni di conformità alla L. 46/90, non essendo in vigore al momento della loro realizzazione il DM 37/08.

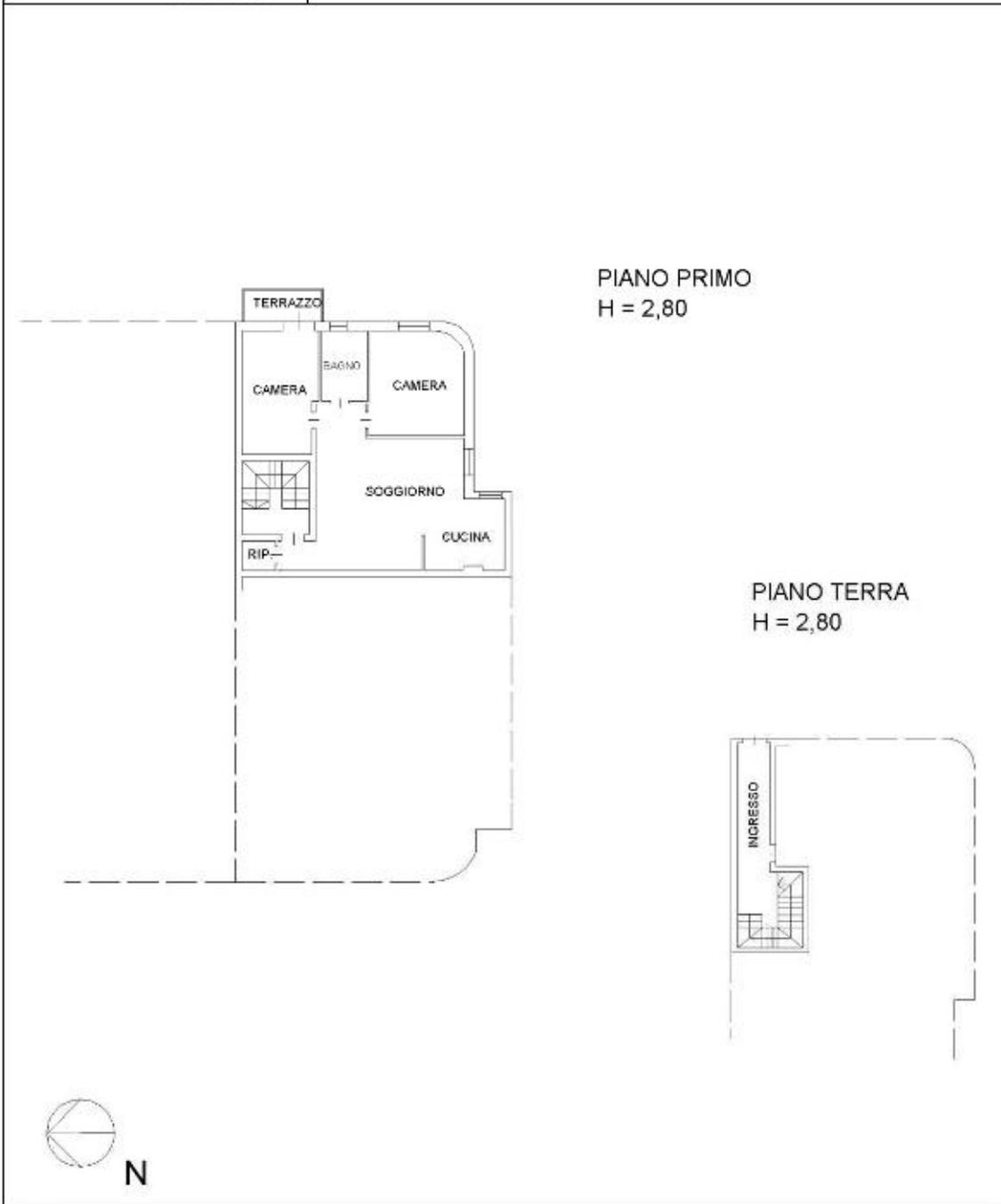
#### Abitazione del custode



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

Dichiarazione protocollo n. del Comune di Castel D'azzano Via Vincenzo Bellini civ. 1	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 439 Subalterno: 6	Compilata da: Zandona' Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 01838
---	--	--

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

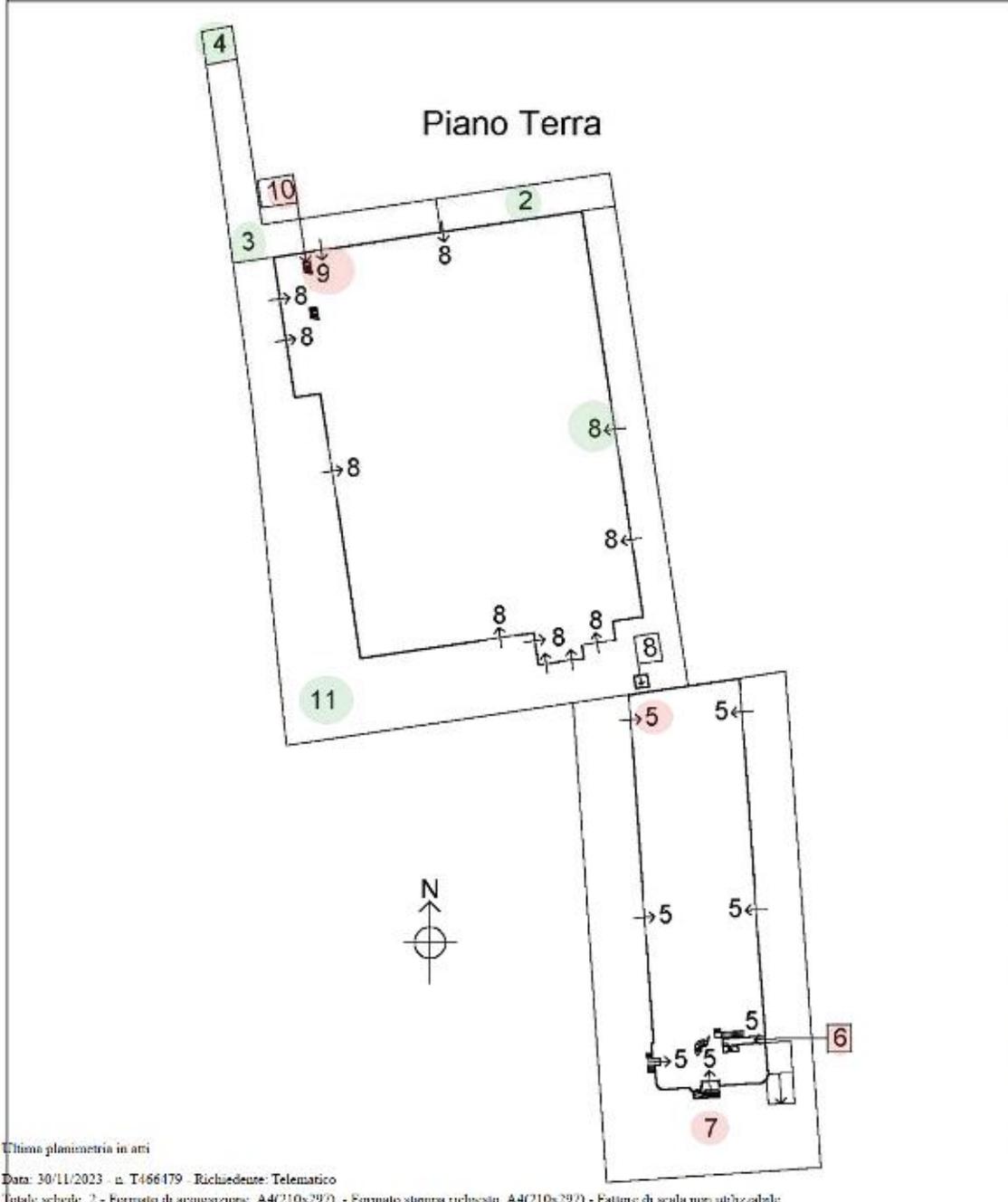


Data: 30/11/2023 - n. T466479 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da:	
Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	
Prov. <b>Verona</b>	N.

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

Comune di <b>Castel D'azzano</b>		Protocollo n. VR0138617 del 26/05/2006	
Sezione:	Foglio: <b>1</b>	Particella: <b>439</b>	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala <b>1 : 1000</b>



### D.6.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Le pertinenze dell'immobile, individuata nell'atto di pignoramento, sono le seguenti:

#### FABBRICATI ED ENTI URBANI:

Agli immobili in oggetto del presente lotto, competono la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti enti individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Castel D'Azzano **foglio 1 mn. 439 sub 7** bene comune non censibile ai sub 5-6.

### D.6.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato, avviene da Via Vincenzo Bellini, 1, strada interna della zona industriale.

### D.6.4 Situazione urbanistica della zona

Dal Primo piano degli interventi adottato con delibera del C.C. n° 2 del 02/03/2023, il compendio pignorato risulta inserito in zona D1a- industriale artigianale di completamento art. 73 NTA.



#### D.6.5. Situazione catastale dell'immobile

##### CONFORMITA' INTESTATI

L'intestatario catastale del compendio pignorato è la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1.000/1.000. La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

##### PLANIMETRIE CATASTALI STATO DI FATTO

In data 02/01/2024 il GE, con propria ordinanza, ha autorizzato lo scrivente esperto stimatore alla variazione catastale tramite procedura Doc. Fa, essendo le planimetrie catastali *ab origine*, non conformi allo stato di fatto.

Orbene, l'incarico è stato svolto con approvazione dell'ADE -UPT di Verona, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot. VR0043634 del 27/02/2024;

Pertanto, le planimetrie catastali depositate all' ADE -UPT di Verona, sono attualmente conformi allo stato di fatto

#### D.6.6 Situazione edilizia dell'immobile

##### TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano, si è potuto accertare che sono state rilasciate le autorizzazioni relative alla costruzione del complesso industriale in Via V. Bellini, 1.

Dalle autorizzazioni concesse risultano agli atti i seguenti Titoli:

- Concessione Edilizia n° 43/79 del 29/02/1980 intestata [REDACTED] [REDACTED]
- Concessione Edilizia n° 04/85 del 17/04/1986 intestata [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] Concessione in sanatoria n° 316 del 17/02/1995 intestata alla [REDACTED], per il parziale ampliamento con modifiche interne dei capannoni;



## CONFORMITA' AI TITOLI:

Le difformità riscontrate rispetto ai titoli autorizzati rilasciati sono difformità interne di poca rilevanza urbanistica:

- spostamenti di tramezzi interni ai fini di una diversa distribuzione interna dei locali.
- Realizzazione di un locale interno al capannone, adibito a spogliatoio e wc.

Le medesime sono sanabili tramite una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, da presentarsi c/o UTC -Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano.

Il costo preventivabile della pratica tecnica è di ca. € 2.500,00, mentre la sanzione amministrativa è di € 2.000,00 (€ 1.000,00 per u.i.u.) e diritti di segreteria € 50,00.

Il nulla osta per il rilascio del certificato di abitabilità non è stato concesso causa alcune defezioni, come da verbale di sopralluogo dell'Uss allora competente a eseguito in data 20/04/1983.

Quindi sono da regolarizzare con la realizzazione di:

- un antibagno nell'abitazione del custode, per evitare che il wc comunichi direttamente con il vano soggiorno-cucina.

I costi preventivabili sono di € 2.000 per le opere edili, € 1.500,00 per la pratica edilizia, € 50,00 per i diritti di segreteria.

**Lo stato di fatto è quello rappresentato nelle planimetrie catastali allegate *ut supra*;**

### **D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile**

#### **D.6.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Il compendio immobiliare pignorato (lotti 5-6), salva una residuale porzione nella disponibilità della parte esecutata (sub.10), è locato alla [REDACTED] [REDACTED] tramite un contratto di locazione commerciale stipulato in data 22/03/2005 e registrato in data 27/11/2006 all'Ufficio delle Entrate VR1 nell'anno 2006 al n. 001769 serie 3T e non trascritto. Il contratto ha durata di sei anni, tacitamente rinnovabile per periodi di pari durata, e prevede un canone mensile di Euro 20.000,00 soggetto ad aggiornamento. Consta, altresì, la trascrizione di un



---

accordo per la cessione dei canoni a terzi il quale, tuttavia, ha termine finale al 31.8.2021 e risulta dunque privo di effetti. Il Custode Giudiziario, Avv. Tommaso Trevisiol, nella relazione di primo accesso depositata in atti, ha rilevato, a seguito di interlocuzione con il Legale della società conduttrice, quanto segue:

- [REDACTED] detiene l'immobile in questione in forza del contratto di locazione 22.03.2005, regolarmente registrato" e che "non risulta che tale contratto sia stato trascritto presso i pubblici registri immobiliari";
- "che il Tribunale di Verona, all'esito della procedura di espropriazione mobiliare presso terzi [REDACTED] ha emesso ordinanza del 26.11.21 con la quale ha assegnato a tal [REDACTED] l'importo di € 840.000,00 circa disponendo che il terzo pignorato [REDACTED] direttamente al nuovo creditore il canone mensile di locazione pari ad € 22.365,00 sino a concorrenza del credito";
- che Interbeta ha quindi pagato sino ad ora a [REDACTED] srl l'importo di € 651.327,23 e che residuano pertanto ancora € 190.016,43" e che, "in mancanza di modifiche dell'ordinanza in questione, [REDACTED] sarà dunque tenuta a pagare nei confronti di [REDACTED] sino all'estinzione del credito assegnato e sino ad allora non potrà pagare a favore della procedura" in epigrafe;

#### CONGRUITA' DEL CANONE

Preso atto che l'attuale canone di locazione mensile rivalutato è pari ad € 22.365,00 complessivi del lotto 5 (escluso sub 10) e del lotto 6, si sono eseguite opportune ricerche di mercato, ed è emerso quanto segue:

canone mensile lotto 5 (escluso sub 10) valore medio = € 7.200,00.-

canone mensile lotto 6 valore medio = € 3.524,00.-

Totale canone mensile valore medio = € 10.724,00. -

*(fonte borsino immobiliare.it):*



---

Pertanto, ai sensi dell'art. 2923 c.c, il canone di locazione risulta congruo, in quanto non inferiore ad un terzo del giusto prezzo.

#### **D.6.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Per il contratto di locazione commerciale *ut supra*, come precisato dal Custode Giudiziario nella relazione di primo accesso, si rilevano profili di inopponibilità per i seguenti motivi:

##### Mancata rinnovazione della locazione alla scadenza del 31.8.2023.

La locazione ha avuto inizio in data 1.9.2005 con durata di sei anni, sicché alla prima scadenza in data 31.8.2011, si è tacitamente rinnovata per sei anni; alla seconda scadenza in data 31.8.2017, si è tacitamente rinnovata per altri sei anni. Alla terza scadenza in data 31.8.2023, invece, non si è avuta rinnovazione, in quanto: il pignoramento introduttivo della procedura n. 177/23 R.E. era già stato notificato (in data 17.5.2023) ed era già stato trascritto (in data 27.6.2023); anche il pignoramento introduttivo della procedura riunita, n. 276/23 R.E., era già stato notificato (in data 18.5.2023), benché non ancora trascritto. La giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato – con riferimento alle scadenze successive alla prima – la “non opponibilità delle rinnovazioni dei contratti di locazione di immobili pignorati in pendenza della procedura esecutiva, in difetto di previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione” (Cass. civ. n. 22711/2011; cfr. anche Cass. civ. n. 26238/2007 e Cass. civ. n. 1639/1999). Alla luce di quanto sopra, non essendo intervenuta autorizzazione ex art. 560 c.p.c. alla rinnovazione della locazione, la stessa può ritenersi estinta a far data dal 31.8.2023.

##### Mancata trascrizione della locazione

Ove si ritenga che la rinnovazione non comporti la costituzione di distinti rapporti di durata sessennale ma concreti, invece, la proroga del rapporto originario, il rapporto di locazione in corso dovrà reputarsi ultranovennale. In tal caso, quindi, esso risulterà inopponibile alla procedura esecutiva anche perché non trascritto (art. 2923, comma 2, c.c.).



## D.6.8. Vincoli ed oneri giuridici

### D.6.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** atto Notaio V.Quarantino del 02/03/2004 rep. 120581 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 10/03/2004 ai nn.ri. 10125/1994 **a favore** [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.500.000,00, **a carico** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 780 sub 1-2; fg. 1 part. 439 sub 1-2-3-4. a margine si segnalano:

- ANNOTAMENTO NN 47430/7968 del 27/09/2006 DERIVANTE DA RESTRIZIONE DI BENI del 05/06/2006 Numero di repertorio 127186 Notaio VINCENZO QUARATINO Sede VERONA relativamente alle p.lle 439 subb 8, 9, 10, 11, 2, 3, 4,  
- ANNOTAMENTO NN 35471/6167 del 21/09/2011 derivante da MODIFICA DURATA del 06/09/2011 Numero di repertorio 136434/34340 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA  
- ANNOTAMENTO NN 24840/4969 del 15/07/2013 derivante da MODIFICA DURATA del 24/06/2013 Numero di repertorio 138309/35696 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA  
- ANNOTAMENTO NN 9011/1266 del 25/03/2014 DERIVANTE DA modifica durata del 14/03/2014 Numero di repertorio 138901/36119 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA  
- ANNOTAMENTO NN 2160/442 del 27/01/2015 derivante da modifica durata del 15/01/2015 Numero di repertorio 1012/699 Notaio AMABILE FRANCESCO Sede MONTEFORTE D'ALPONE  
- ANNOTAMENTO NN 13678/2649 del 14/04/2016 derivante da modifica durata del 30/03/2016 Numero di repertorio 2126/1543 Notaio AMABILE FRANCESCO Sede VERONA  
**dalla lettura del titolo si evince: "venga prorogata la durata della predetta apertura di credito pattuita fino alla data del 31/12/2021 con la modifica del piano di decurtazione"**



- 
- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** atto Notaio V.Quaratino del 02/03/2004 rep. 120581 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17/09/2004 ai nn.ri. 41559/8931 **a favore** [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.500.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 780 sub 1-2; fg. 1 part. 439 sub 1-2-3-4. Nota in rettifica alla precedente trascritta presso i RR.II. di Verona il 10/03/2004 ai nn.ri 10125/1994 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura credito. A margine si segnalano:

- In data 27 settembre 2006 al n. 7969 di restrizione di beni

---

- In data 30 marzo 2010 al n. 2369 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 21 settembre 2011 al n. 6168 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 21 settembre 2011 al n. 6170 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 15 luglio 2013 al n. 4970 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 25 marzo 2014 al n. 1267 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 27 gennaio 2015 al n. 443 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** atto Notaio V.Quaratino del 08/01/2007 rep. 128601/29178 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17/01/2007 ai nn.ri. 2442/550 **a favore** [REDACTED] per capitale € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 2-3-4-11. A margine si segnalano:



---

- In data 30 marzo 2010 al n. 2367 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 18 agosto 2011 al n. 5849 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- In data 18 agosto 2011 al n. 5850 di annotazione ad iscrizione conferma

---

- In data 15 luglio 2013 al n. 4966 di annotazione ad iscrizione modifica durata

---

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio V.Quarantino del 24/06/2013 rep. 138306/35693 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12/07/2013 ai nn.ri. 24675/3069 **a favore** [REDACTED] per capitale € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, durata 10 anni, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 2-3-4-8-11. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.
- **Ipoteca Giudiziarie decreto ingiuntivo atto Tribunale di Verona** del 09/10/2019 rep. 3550/2019 ed iscritta c/o RR.II. di Verona in data 21/09/2012 ai nn.ri 42056/7232 **a favore** [REDACTED] per capitale € 1.053.005,89 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11; NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.
- **Ipoteca in rinnovazione di cui l'iscrizione in data 10/03/2004 ai nn 10125/1994** iscritta c/o RR.II. di Verona in data 23/02/2024 ai nn.ri 7158/944 **a favore** [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 1.000.000,00 oltre ad interessi per € 500.000,00 per una somma complessiva di € 3.500.000,00, **a carico** di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 780 sub 1-2; fg. 1 part. 439 sub 5-6.



- 
- **TRASCRIZIONE NN 35776/26787 DEL 05/09/2023** verbale pignoramento immobili del 18/05/2023 rep. 3663 Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Verona **a favore** di [REDACTED] **a carico** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439 sub 5-6-7; NCEU Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439; NCT Comune di Castel D' Azzano fg. 1 part. 439-780. Oltre ad altri beni di riferimento per gli altri lotti.

#### **D.6.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non rilevati.

#### **D.6.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Non rilevati.

#### **D.6.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non rilevati.

#### **D.6.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Per la tipologia del compendio pignorato non vi sono oneri condominiali.

#### **D.6.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Atto di mutamento di denominazione sociale in data 19/01/1998 rep. 95456/16000 Notaio V. QUARATINO di Verona, trascritto a Verona il 10/02/1998 ai nn. 3548/2382. L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.6.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### **D.6.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni pignorati risultano intestati per intero alla società debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.



Il progetto divisionale è stato realizzato con suddivisione in due lotti (n° 5 e n° 6) del compendio pignorato.

#### D.6.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dalla planimetria catastale depositata in Catasto e integrati con verifiche dimensionali in loco

##### D.6.13.1. Consistenza

Opificio e accessori:

Destinazione	Superficie lorda mq	coefficienti	Sup. comm.le mq
Capannone Zona uffici ( PT-PP.) (sub.5)	1873,94	1.00	1873,94
Scantinato (sub.5)	202,40	0.50	101,20
Corte comune (sub 7)	1536,56	0.10	153,66
<b>TOTALE</b>			<b>2128,80</b>

Abitazione custode sub.6:

Destinazione	Superficie lorda mq	coefficienti	Sup. comm.le mq
Alloggio	94,96	1.00	94,96
poggiolo	3,72	0.50	1,86
<b>TOTALE</b>			<b>96,82</b>



### D.6.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 23/03/1998 n° 138 OMI- Agenzia delle Entrate ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

#### FONTI DI INFORMAZIONE

[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

### D.6.13.3. Stima

Destinazione	Sup. comm.le mq	valore €/mq	Valore complessivo	Valore diritto e quota
Capannone	2128,80	€ 500,00	€ 1.064.000,00	€ 1.064.000,00
Abitazione	96,82	€ 1.200,00	€ 116.184,00	€ 116.184,00
<b>Totale</b>				<b>€ 1.180.184,00</b>

### D.6.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 118.000,00;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 8.100,00



#### D.6.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

**€ 1.172.000,00**

*(unmilione centosettanduemilaeuro/00)*

\*\*\*\* \*

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

Nb. Si rammentano alle parti che:

- 1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le predette note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- 2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

San Giorgio in Salici (Vr), 26/04/2024

L'esperto estimatore

*Zandonà, Geometra Roberto*

\*\*\*\* \*



---

**E. allegati generali** (comuni a tutti i lotti)

- E.1 Estratto storico del Catasto;
- E.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.3 Visura camerale;
- E.4 Visura ADE negativa su contratti di locazione in essere
- E.5 Notifiche alle parti

**F. allegati per singoli lotti:**

F.1. Lotto 1 – Terreni edificabili in Verona Via Belfiore,170/SS.12

- F.1.1 Estratto di mappa;
- F.1.2 Atto di provenienza;
- F.1.3 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- F.1.4 Titoli Abilitativi;
- F.1.5 Fotografie esterne;
- F.1.6 Dati comparativi acquisiti e fonte.
- F.1.7 Sentenza n. 2728/2015 TRIBUNALE DI VERONA

F.2. Lotto 2 – Terreni edificabili in Nogara (Vr) Via Montessori dott. Napoleone, snc

- F.2.1 Estratto di mappa;
- F.2.2 Atto di provenienza;
- F.2.3 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- F.2.4 Titoli Abilitativi;
- F.2.5 Fotografie esterne;
- F.2.6 Dati comparativi acquisiti e fonte.

F.3. Lotto 3 – Terreni edificabili in Nogara (Vr) Via Valter Brunelli, snc

- F.3.1 Estratto di mappa;
- F.3.2 Atto di provenienza;
- F.3.3 Certificato di Destinazione Urbanistica;



---

F.3.4 Titoli Abilitativi;

F.3.5 Fotografie esterne;

F.3.6 Dati comparativi acquisiti e fonte.

F.4. Lotto 4 – Terreni edificabili in Grezzana (Vr) Via S.Caterina/ SP. 14

F.4.1 Estratto di mappa;

F.4.2 Atto di provenienza;

F.4.3 Certificato di Destinazione Urbanistica;

F.4.4 Titoli Abilitativi;

F.4.5 Fotografie esterne;

F.4.6 Dati comparativi acquisiti e fonte.

F.5. Lotto 5 – Immobile in Castel d'Azzano (Vr) Via V.Bellini, 1

F.5.1 Planimetrie catastali;

F.5.2 Atto di provenienza;

F.5.3 Ordinanza del GE N. 1583 / 2021 R.G.E.M.;

F.5.4 Titoli Abilitativi;

F.5.5 Fotografie esterne ed interne;

F.5.6 Dati comparativi acquisiti e fonte.

F.6. Lotto 6 – Immobile in Castel d'Azzano (Vr) Via V.Bellini, 1

F.6.1 Planimetrie catastali;

F.6.2 Atto di provenienza;

F.6.3 Ordinanza del GE N. 1583 / 2021 R.G.E.M.;

F.6.4 Titoli Abilitativi;

F.6.5 Fotografie esterne ed interne;

F.6.6 Dati comparativi acquisiti e fonte.

