

Crema Luca, dottore agronomo
Via G. Garibaldi 48 – 37051 Bovolone (VR)
☎ 045 2597456 ✉ luca.crema@agribook.it

Comune di San Giovanni Lupatoto

Provincia di Verona

Rapporto di valutazione finalizzato alla quantificazione del più probabile valore di mercato di alcuni terreni agricoli siti nel Comune di San Giovanni Lupatoto

**Tribunale di Verona – Sentenza n. 190
del 23/11/2021 – R.F. 183/2021**

**Fallimento Immobiliare S. Giovanni di Giovanni
Palazzoli E C. SAS e del socio Giovanni Palazzoli**

Giudice delegato: dott. Luigi Pagliuca

Curatore: Avv. Cristiana Pelizzaro

Il perito valutatore

Luca Crema, *dottore agronomo*



Bovolone, 13 maggio 2024

Ver 2

INDICE

1	Premessa	1
2	Individuazione ed identificazione catastale dei beni oggetto di stima	2
3	Localizzazione e Descrizione del fondo	3
3.1	Localizzazione del sito	3
3.2	Descrizione del fondo.....	4
3.3	Elenco delle formalità (vincoli ed oneri giuridici)	5
4	Individuazione del contesto territoriale di riferimento.....	9
5	Determinazione del più probabile valore di mercato	10
5.1	Attuale andamento del mercato immobiliare della zona	10
5.2	Criteri di stima adottati	10
5.3	Individuazione lotti.....	11
5.4	Quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame	12
6	Verifica della congruità del canone di locazione	15
7	Conclusioni	16

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. Luca Crema, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Verona al n. 239 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, certificato Valutatore Immobiliare di Livello Avanzato ai sensi delle norme UNI 11558:2014/UNI/Pdr 19:2016 ed iscritto al Registro Inarcheck con il numero 0390/2021, è stato nominato con istanza n.17 del 28/11/2022, nell'ambito della procedura di fallimento "Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E C. SAS e del socio Giovanni Palazzoli n.183/2021 R.F.", per la predisposizione della presente perizia di stima finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato di un terreno agricolo sito nel Comune di San Giovanni Lupatoto ed alla verifica della congruità del canone di locazione annuo complessivo di € 750,00 previsto dal contratto di locazione datato 15/04/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28/04/2020 e con scadenza 14/04/2029.

La presente versione (ver 2.0) costituisce una rielaborazione della precedente ver. 1 a seguito dell'applicazione delle risultante del frazionamento delle precedenti particelle 454 (ora 508, 509, 510 e 511) e 76 (ora 512 e 513) del foglio 6 - effettuato con l'autorizzazione del Giudice delegato (cfr. All. 7), allo scopo di suddividere il bene in più lotti, secondo le attuali delimitazioni fisiche riscontrate nel corso del sopralluogo, garantendo l'accesso diretto alla pubblica via del lotto di maggiori dimensioni.

L'incarico ricevuto è stato espletato attraverso le seguenti fasi:

- svolgimento di un sopralluogo finalizzato a prendere visione dei beni oggetto di stima;
- svolgimento delle indagini mirate alla conoscenza del mercato fondiario della zona;
- verifica dei vincoli territoriali attraverso l'esame degli strumenti di pianificazione urbanistica territoriale vigenti relativamente al terreno oggetto di stima;
- predisposizione della perizia e risposta ai quesiti posti in sede di incarico.

2 INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima, sito nel Comune di San Giovanni Lupatoto, è costituito da un terreno agricolo, attualmente incolto e destinato a pascolo, identificato catastalmente con gli estremi riportati nella Tab. 1 ed illustrati nella Fig. 3.

Tab. 1 – Identificazione catastale degli immobili

Catasto (*)	Identificazione catastale						Proprietà	Contratto di Locazione
	Comune	Fg	Part.	Superficie (m ²)	RD	RA		
T	S. Giovanni Lupatoto	6	57	965	7,48	3,99	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	67	710			Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	68	4 116	31,89	17,01	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	70	8 692	67,34	35,91	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	72	510	3,95	2,11	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	73	1 499	11,61	6,19	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	74	388	3,01	1,60	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	75	2 061	15,97	8,52	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	78	17 453	135,21	72,11	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	131	426	3,30	1,76	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	133	222	1,72	0,92	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	166	3 096	23,98	12,79	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI
T	S. Giovanni Lupatoto	6	508	440	3,41	1,82	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	NO (**)
T	S. Giovanni Lupatoto	6	509	290	2,25	1,20	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	NO (**)
T	S. Giovanni Lupatoto	6	510	400	3,10	1,65	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	NO (**)
T	S. Giovanni Lupatoto	6	511	286	2,22	1,18	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	NO (**)
T	S. Giovanni Lupatoto	6	512	5 365	41,56	22,17	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI (***)
T	S. Giovanni Lupatoto	6	513	90	0,70	0,37	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	SI (***)
T	S. Giovanni Lupatoto	9	1280	1 422	11,02	5,88	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	NO
T	S. Giovanni Lupatoto	9	1282	475	3,68	1,96	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	NO
T	S. Giovanni Lupatoto	9	1285	1 595	12,36	6,59	Immobiliare S. Giovanni di Giovanni Palazzoli E.C. S.A.S. 1/1	NO
Totale				50 501				

(*) T= Terreni; F= Fabbricati

(**) Originata a seguito del frazionamento della particella 454 (a sua volta originata dalla particella 397). Nel contratto di locazione fornito è presente tale particella tuttavia risulta barrata e la relativa superficie esclusa dal totale (Cfr. allegato 4)

(***) Originata dal frazionamento della particella 76, particella inserita nel contratto di locazione

La proprietà indicata nella Tab. 1 è quella risultante dalla consultazione degli atti informatizzati dei Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che alcune particelle sono attualmente condotte da terzi in forza del contratto di locazione del 15/04/2020, registrato all’Agenzia delle Entrate il 28/04/2020 al n. 003846-serie 3T e con codice ID T6J20T003846000SJ e con scadenza 14/04/2029; tali particelle sono state individuate in Tab. 1 attraverso apposita colonna “Contratto di locazione”, ed in Fig. 3 con il colore giallo.

Nella Fig. 1 è riportato inoltre l’inquadramento cartografico su ampia scala dei beni, al fine di evidenziarne la localizzazione territoriale.

Fig. 1 - Localizzazione del fondo nel contesto territoriale (foto aerea - Google Earth)

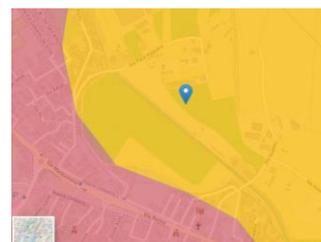


3 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL FONDO

3.1 LOCALIZZAZIONE DEL SITO

I beni sono ubicati nel Comune di San Giovanni Lupatoto, a circa 1 km a est rispetto al centro abitato di San Giovanni Lupatoto e dista meno di 10 km dalla città di Verona; l’appezzamento è raggiungibile tramite le strade Via Ausetto e tramite Via Pace Paquara, nonché direttamente accessibile tramite Via Ausetto, sita lungo ai confini est. Il dettaglio dei confini del fondo in esame è visibile in Fig. 3.

Fig. 2 - Estratto Carta regionale dei suoli del Veneto



Il fondo risulta inoltre ben collegato alle vie di grande comunicazione; è situato infatti a circa 4 km dall'innesto della Strada Statale SS434 "Transpolesana", (strada direttamente connessa, pochi Km a nord, con la Tangenziale Sud di Verona) ed a circa 10Km dai Caselli di Verona Sud e di Verona Est dell'autostrada A4 "Torino-Trieste".

Fig. 3 - Estratto di mappa catastale appezzamento posizionato su foto aerea - Google Earth



3.2 DESCRIZIONE DEL FONDO

Il terreno in esame Fig. 3 si estende su una superficie totale di Ha 5.05.01, si presenta con giacitura pianeggiante, è a corpo unico (ad esclusione delle aree pertinenziali della vecchia casa di abitazione individuate con il mapp. 454) e risulta attualmente incolto e destinato a pascolo. Da un punto di vista pedologico risulta classificato, nella carta dei suoli del Veneto, con il codice **AR 1.2 (Fig. 2)**. In particolare l'unità è descritta come *"Suoli della pianura ghiaiosa e delle superfici terrazzate dei fiumi alpini, con tracce di idrografia relitta, formati da ghiaie e sabbie, da molto a estremamente calcaree"*. La morfologia è quella dei "terrazzi fluviali"; il materiale

parentale è quello dei "sedimenti fluviali, depositi di piena ad alta energia, molto calcarei" ed il substrato è "molto calcareo, sabbioso".

Il terreno è interessato dalla presenza di alcuni corsi d'acqua e dai relativi scoli e corpi idrici collegati; in particolare si evidenzia, lungo i confini sud, la presenza del canale Maestro, e nella zona centrale dello scolo Aosetto. La presenza di tali corpi idrici tuttavia rende la conformazione irregolare, rendendo più difficile una eventuale gestione delle colture.

Fig. 4 – Principali manufatti rilevate e individuate graficamente su foto aerea foto aerea (Google Earth)



Si evidenzia che, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di alcune strutture fatiscenti temporanee che insistono nel terreno di cui non è stato possibile reperire la relativa documentazione autorizzativa e che non risultano individuate all'interno della documentazione derivante dalla consultazione degli atti informatizzati dei Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale del

Territorio di Verona dell'Agenzia delle Entrate. Essendo tali manufatti non conformi dal punto di vista edilizio, nella valutazione verranno considerate strutture da demolire ed il relativo onere computato in detrazione al valore normale.

3.3 ELENCO DELLE FORMALITÀ (VINCOLI ED ONERI GIURIDICI)

Come rilevato dalla relazione notarile del 29/06/2023, a firma del notaio dott.ssa Francesca Vidonis (Cfr. allegato 6), per gli immobili oggetto di stima risultano le seguenti formalità:

PROVENIENZE / TRASCRIZIONI

- Atto di conferimento in società del 22 maggio 2007 al repertorio n. 9629/2528 del Notaio lo Buono Emanuela di Reggio nell'Emilia, debitamente registrato, trascritto a Verona il 26 maggio 2007 ai numeri 25783 R.G. e 15072 R.P., dalla società "IMMOBILIARE SILVIA SRL", con sede in Reggio nell'Emilia, codice fiscale 01429140351;
- Atto di compravendita per notaio Lo Buono Emanuela di Reggio nell'Emilia in data 4 luglio 2008 rep. n. 10349/3117, debitamente registrato, trascritto a Verona il 16 luglio 2008 ai numeri 29594 R.G. e 18449 R.P., dalla società "S.S.I. SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Reggio Nell'Emilia, codice fiscale 02058470358;

ISCRIZIONI / VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 18 gennaio 2013 ai numeri 2378 R.G. e 190 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento virgola zero zero), a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.", con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, per atto giudiziario di data 15 gennaio 2013 rep n.77/2013 del Tribunale di Modena, Codice Fiscale 80013610367 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 9 gennaio 2014 ai numeri 376 R.G. e 66 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero), a favore di "C.L.F. SRL", con sede in Illasi (VR), codice fiscale 03115630232, per atto giudiziario di data 9 agosto 2013 rep n. 8098 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il giorno 8 aprile 2014 ai numeri 10866 R.G. e 1576 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero), a favore di "EDIL TOSI S.R.L." con sede in Colognola ai Colli (VR), codice fiscale 02168910236, per atto giudiziario di data 18 novembre 2013 rep n. 11606 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 26 marzo 2015 ai numeri 9653 R.G. e 1461 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero) a favore di "C.L.F. SRL", con sede in Illasi (VR), codice fiscale 03115630232, per atto giudiziario di data 9 agosto 2013 rep n. 8098/1 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione); (dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica per liberare gli immobili di seguito indicati, in quanto inseriti erroneamente nella precedente iscrizione del 8 aprile 2014 nn. 10866 R.G. e 1576 R.P.: Bovolone foglio 30 mn 749/2-3-4-13-26-34-35-46-55-56-57-58-59-60; Sanguinetto foglio 7 mn. 24/10-11.");

- Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 26 marzo 2015 ai numeri 9654 R.G. e 1462 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 263.374,39

(duecentosessantatremilatrecentosettantaquattro virgola trentanove), a favore di "EDIL TOSI S.R.L." con sede in Colognola ai Colli (VR), codice fiscale 02168910236, per atto giudiziario di data 18 novembre 2013 rep n. 11606/1 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione); (dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica per liberare gli immobili di seguito indicati in quanto inseriti erroneamente nella precedente iscrizione del 8 aprile 2014 n. 10866 R.G. e 1576 R.P.: Bovolone foglio 30 mmnn 749/2-3-4-13-26-34-35-46-55-56-57-58-59-60, Sanguinetto foglio 7 mmnn. 24/10-11.");

- ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 16 dicembre 2015 ai numeri 44567 R.G. e 7274 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero), a favore di "C.L.F. SRL", con sede in Illasi (VR), codice fiscale 03115630232, per atto giudiziario di data 9 agosto 2013 rep n. 8098/1 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione); (dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica per liberare gli immobili di seguito indicati, in quanto inseriti erroneamente nella precedente iscrizione del 9 gennaio 2014 nn. 376 R.G. e 66 R.P.: Bovolone foglio 30 mn 749/2-3-4-13-26-34-35-46-55-56-57-58-59-60; San Giovanni Lupatoto foglio 7 mn. 24/10-11."); si segnala che il comune di Sanguinetto è stato erroneamente individuato nel Quadro D come Comune di San Giovanni Lupatoto quanto ai mapp.24/10 e 24/11;

- ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 23 novembre 2016 ai numeri 45555 R.G. e 7656 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero), a favore di "EDIL TOSI S.R.L." con sede in Colognola ai Colli (VR), codice fiscale 02168910236, per atto giudiziario di data 18 novembre 2013 rep n. 11606/2 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione); (dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica per correggere il capitale, gli interessi, le spese ed il totale errati nella precedente iscrizione del 26 marzo 2015 nn. 9654 R.G. e 1462 R.P., nonché per liberare gli immobili in Bovolone foglio 30 mmnn 749/53-54-14-19, beni oggetto di restrizione di beni.");

- ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 20 luglio 2017 ai numeri 30036 R.G. e 4917 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola

zero zero), a favore di "MICIELLI IMPIANTI SNC" con sede in Ponte San Nicolò (PD), codice fiscale 03486760287, per atto giudiziario di data 17 marzo 2017 rep. n. 2221/2017 del Tribunale di Padova, Codice Fiscale 80024820286 (gravante tutti i mappali della presente relazione)

- costituzione di vincolo di non edificandi (ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale Veneto n. 24 del 5 marzo 1985) trascritto a Verona il 22 luglio 1997 ai numeri 22975 R.G. e 16630 R.P. a favore del "COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO" con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), codice fiscale 00360350235, stipulato con atto autentificato nelle firme dal Notaio Giannaugusto Fantin di Verona in data 14 luglio 1997 n. 79791 di suo rep., (gravante il mapp. 78 e il mapp. 454 (ex 397) entrambi del foglio 6);

- servitù di passaggio trascritta a Verona in data 7 marzo 1998 ai numeri 6372 R.G. e 4232 R.P. a favore dei signori De Mori Maria Teresa, nata a Zevio (VR) il 31 luglio 1947, De Mori Paola, nata a Verona il 6 luglio 1962 e Sasso Delfina nata a Zevio (VR) il 7 novembre 1919 in forza dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso autentificato nelle firme dal Notaio Giannaugusto Fantin di Verona di data 20 febbraio 1998 rep. n. 80979, (gravate il mapp. 454 (ex 397) del foglio 6);

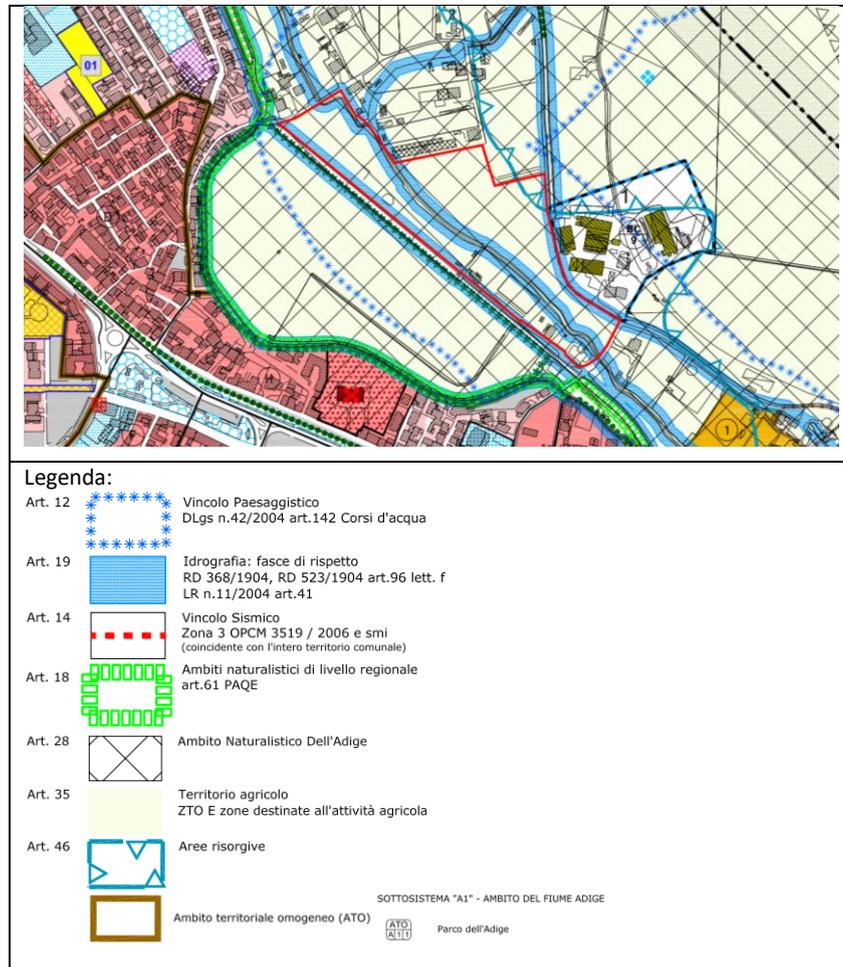
- costituzione di vincolo di non edificandi (ai sensi dell'art. 8 delle Legge Regionale Veneto n. 24 del 5 marzo 1985) trascritto a Verona il 21 ottobre 2003 ai numeri 43903 R.G. e 28281 R.P. a favore del "COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO" con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), codice fiscale 00360350235, stipulato con atto autentificato nelle firme dal Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona in data 8 ottobre 2003 n.321082 di suo rep. (gravate i mapp. 75, 131 e 133 del foglio 6).

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione notarile sopra citata (Cfr. allegato 6).

4 INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

La caratterizzazione territoriale definita dagli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale viene effettuata attraverso l'esame del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli Interventi (PI). Si riporta dunque di seguito un estratto (Fig. 5) degli elaborati tecnici più significativi attualmente vigenti nel Comune di San Giovanni Lupatoto.

Fig. 5 - Estratto PI – Intero territorio comunale (Tav. 1 - foglio A/nord)



5 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

5.1 ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA

La valutazione degli immobili presenta difficoltà significative legate alla forte instabilità generata dalla particolare situazione di crisi strutturale che l'economia europea sta attraversando. Sulla base di tali considerazioni la validità temporale dei giudizi di stima che vengono espressi difficilmente si possono rendere duraturi nel tempo.

5.2 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

La determinazione del più probabile valore di mercato di un bene può essere effettuata principalmente attraverso due procedimenti: l'analitico ed il sintetico.

Il primo basa i suoi presupposti sul fatto che il valore di un bene è in relazione al reddito che lo stesso può fornire ed il suo valore è determinato attraverso la definizione in forma analitica di tutti i redditi futuri presunti e lo svolgimento dell'accumulazione finanziaria all'attualità di tali redditi.

Tale procedimento, teoricamente molto semplice, è attualmente di difficile applicazione per i motivi di seguito elencati:

- l'attuale instabilità dei prezzi dei prodotti agricoli rende difficile ipotizzare una condizione di mercato da considerare ripetibile per il medio e lungo periodo e pertanto risulta impossibile definire un reddito costante e duraturo nel tempo, presupposto essenziale per l'applicazione del metodo;
- il saggio di capitalizzazione, altro elemento essenziale per la determinazione del valore, sta subendo oscillazioni continue e di livello significativo. Considerando la forte influenza di tale parametro nella procedura di calcolo del valore, risultano poco attendibili sviluppi di valore in quanto piccole variazioni si riflettono in forma amplificata sul valore di stima.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area verrà effettuata escludendo il metodo della capitalizzazione dei redditi e adottando il metodo comparativo utilizzando valori parametrici. Quest'ultimo basa i suoi presupposti sul confronto fra i beni in esame ed altri, simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono recenti ed attendibili offerte di vendita o valori di compravendita.

Per poter adottare tale procedimento è necessario:

- conoscere le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili da valutare;

- conoscere le dinamiche del mercato fondiario della zona e le caratteristiche degli immobili di recente compravendita.

Nel caso in esame le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili sono state rilevate durante il sopralluogo mentre gli approfondimenti sul mercato fondiario locale è avvenuta attraverso un'indagine di recenti compravendite e/o Asking price pubblici. I valori sono stati tuttavia verificati e corretti approfondendo l'analisi consultando stakeholder locali, nonché analizzando i valori riportati in alcune pubblicazioni specialistiche⁽¹⁾.

I valori rilevati sono stati successivamente adeguati in relazione alle specifiche caratteristiche degli immobili in esame.

5.3 INDIVIDUAZIONE LOTTI

L'immobile analizzato presenta alcune aree pertinenti a ridosso di unità immobiliari a costituirne una possibile integrazione della superficie pertinente delle stesse e che presentano una specifica identificazione fisica per la presenza di una recinzione di separazione. Il compendio è stato quindi suddiviso in 3 lotti di cui uno è il principale dotato di un proprio accesso alla pubblica via (Lotto A) e di due lotti (B e C) identificati da una recinzione ed evidenziati nella mappa allegata (all. 2) con una colorazione diversa (verde e rosso).

Tab. 2 – Riepilogo riferimenti catastali per ciascun lotto identificato

Lotto	Catasto (*)	Comune	Fg	Part.	Superficie (mq)	Superficie totale (mq)
A	T	San Giovanni Lupatoto	6	57	965	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	67	710	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	68	4 116	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	70	8 692	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	72	510	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	73	1 499	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	74	388	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	75	2 061	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	78	17 453	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	131	426	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	133	222	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	166	3 096	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	508	440	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	510	400	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	512	5 365	
	B	T	San Giovanni Lupatoto	9	1280	1 422
T		San Giovanni Lupatoto	9	1282	475	
T		San Giovanni Lupatoto	9	1285	1 595	49835
C	T	San Giovanni Lupatoto	6	511	286	286
	T	San Giovanni Lupatoto	6	513	90	
	T	San Giovanni Lupatoto	6	509	290	380

(*) T= Terreni; F= Fabbricati

Nella Tab. 7 in corrispondenza di ciascuna particella catastale è inoltre riportato il lotto a cui afferisce secondo la suddivisione effettuata con i criteri descritti sopra. Gli estremi di identificazione catastale dei singoli lotti è riportata nella Tab. 2 e la loro rappresentazione grafica è riportata negli allegati.

⁽¹⁾ EXEO bookstore "Pubblicazioni digitali professionali" - banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di EXEO edizioni. Elaborazione valore puntuale 2023 - Valori anno 2022.

5.4 QUANTIFICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN ESAME

Il valore delle diverse unità costituenti il compendio immobiliare in esame è determinato nella Tab. 7. I parametri di calcolo ed i relativi valori unitari sono stati determinati sulla base del contesto territoriale e urbanistico, la destinazione colturale, la giacitura, l'accessibilità, le caratteristiche pedologiche, la presenza/assenza infrastrutture territoriali e servitù. Il calcolo

Tab. 3 - Valori di comparazione terreni

I.d.	Riferimenti Comparabili			Comune	Utilizzazione principale	Prezzo unitario		
	Data	Tipologia	Fonte			U.M.	Valore	Note
1	2022	Pubblicazione specialistica	EXEO bookstore "Pubblicazioni digitali professionali" 2023 (*)	S. Giovanni Lupatoto	Bosco alto fusto	€/m ²	0,8	Valore minimo: 0,6 €/mq; Valore massimo: 1,2 €/mq
2	2022	Pubblicazione specialistica	EXEO bookstore "Pubblicazioni digitali professionali" 2023 (*)	S. Giovanni Lupatoto	Semin irrig	€/m ²	5,6	Valore minimo: 4,3 €/mq; Valore massimo: 9,0 €/mq
3	02/05/2023	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/102657472/	S. Giovanni Lupatoto	Semin irrig	€/m ²	7,6	Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 10% prevista in fase di trattativa
4	17/03/2022	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/94458062/	S. Giovanni Lupatoto	Incolto boscato	€/m ²	9,0	Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 10% prevista in fase di trattativa
5	17/06/2022	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/96572916/	Verona (Castiglione)	Incolto boscato	€/m ²	8,7	Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 10% prevista in fase di trattativa
6	14/04/2023	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/95448466/	Verona (Porto S. Pancrazio)	Terreno agricolo	€/m ²	10,2	Media tra tutti i lotti. Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 10% prevista in fase di trattativa
7	18/04/2023	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/99086510/	Verona (Borgo Roma)	Terreno agricolo	€/m ²	6,6	Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 10% prevista in fase di trattativa
8	10/08/2021	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/90042679/	S. Martino B.A.	Terreno agricolo	€/m ²	8,7	Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 10% prevista in fase di trattativa
9	13/04/2021	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/81357889/?stampa=s	Verona	Seminativo	€/m ²	11,5	Al prezzo di vendita è stata applicata una riduzione del 10% prevista in fase di trattativa

(*) Pubblicazione specialistica: EXEO bookstore "Pubblicazioni digitali professionali" - banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di EXEO edizioni. Elaborazione valore puntuale 2023 - Valori anno 2022.

(Tab. 7), è stato effettuato definendo per ciascuna particella un valore unitario individuato sulla base dell'analisi dei comparativi analizzati e riepilogati nella Tab. 3. Per quanto riguarda le aree pertinenti ai fabbricati si è stato adottato un valore corrispondente al 2% del valore di mercato rilevato di immobili residenziali con caratteristiche simili a quelle di riferimento delle aree a cui afferiscono (immobili ricadenti sul mappale 398 del foglio 6)

L'indagine specifica eseguita sul territorio dunque è stata svolta prevalentemente attraverso la ricerca di atti di asking price pubblici (ID da 3 a 9) e l'analisi di pubblicazioni specialistiche (ID1 e ID2); a tali comparabili individuati verranno applicate le opportune correzioni per determinare il valore base di riferimento per la valutazione presente e riportato nella Tab. 7.

Come evidenziato al Par. 3.2, nel fondo insistono alcune strutture di cui non è stato possibile reperire la relativa documentazione autorizzativa che ne attesti la regolarità edilizia e di cui non si ha evidenza all'interno della documentazione catastale reperita. A seguito di tali

Tab. 5 - *Calcolo costi di demolizione*

Voce di spesa	Cod. Riferiment	UM	Prezzo unitari	Lotto A		Lotto B		Lotto C	
				Quantità (*)	Importo totale (€)	Quantità (*)	Importo totale (€)	Quantità (*)	Importo totale (€)
Demolizione fabbricati - Tipologia a	E.05.01.a	m ³	25,38	1 263	32 054,94		0,00		0,00
Demolizione fabbricati - Tipologia b	E.05.01.b	m ³	32,21		0,00	252	8 116,92	120	3 865,20
Rimozione lastre di cemento-amianto	P.02.06.a	m ²	23,29	253	5 892,37		0,00		0,00
Rimozione manufatti (murature vasche)	E.05.11.00	m ³	265,26	72	19 098,72		0,00		0,00
Reinterri (riempimento vasche)	E.03.05.a	m ³	4,87	960	4 675,20		0,00		0,00
Spese tecniche		%o corpo	7,0%	61 721	4 320,47	corpo	1 500,00	corpo	1 500,00
Totale					66 041,70		9 616,92		5 365,20

(*) La consistenza delle strutture è stata calcolata con misurazioni effettuate in loco nel corso del sopralluogo e verificate su foto aerea e nei casi di impossibilità di accesso con consistenza stimata e verificata su foto aerea.

considerazioni, tenuto conto anche di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di edificabilità in zona agricola (Legge 11/2004), ed in particolare della presenza di fabbricati in realizzati in prossimità e/o in corrispondenza di aree demaniali (Vedi Fig. 4), lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il calcolo dei costi di demolizione di tali strutture, utilizzando i valori riportati all'interno del Prezziario Regionale vigente ⁽²⁾; il dettaglio del calcolo è riportato in Tab. 5⁽³⁾.

Tab. 4 - *Riepilogo valori*

Unità	Lotto A		Lotto B		Lotto C		Totale	
	Superficie (mq)	Valore	Superficie (mq)	Valore	Superficie (mq)	Valore	Superficie (mq)	Valore
Immobili in affitto	45 503	250 383,50	90	3 600,00			45 593	253 983,50
Immobili NON inseriti nel contratto di affitto	4 332	9 504,00	286	11 440,00	290	11 600,00	4 908	32 544,00
Totale	49 835	259 887,50	376	15 040,00	290	11 600,00	50 501	286 527,50
Detrazioni (costi stimati per demolizioni, risanamenti ecc)		-66 041,70		-9 616,92		-5 365,20		-81 023,82
Arrotondamenti		-45,80		-23,08		-34,80		-103,68
Valore totale		193 800,00		5 400,00		6 200,00		205 400,00

Il calcolo del più probabile valore di mercato dell'intero compendio, considerate anche le detrazioni sopra descritte, è riportato in Tab. 7 e stimato pari ad € **205.400,00**; in Tab. 4 si riporta

⁽²⁾ Regione Veneto: Prezziario Regionale dei lavori pubblici – aggiornamento anno 2023 (DGR 317 del 29/03/2023, BUR n. 46 del 31/03/2023).

⁽³⁾ I costi sono stati mantenuti separati per i diversi lotti a cui fanno riferimento i manufatti che si ritiene siano oggetto di intervento di demolizione.

inoltre, al fine di agevolare la lettura del presente rapporto di valutazione, un riepilogo dei valori redatto sulla base delle suddivisioni indicate nella istanza di nomina (Cfr. allegato 3).

Tab. 7 - *Calcolo valore singole unità catastali*

Descrizione catastale				Destinazione d'uso prevalente	Parametro valutativo		Calcolo Valore		Lotto
Catasto (*)	Comune	Fg	Part.		UM	Quantità	Valore unitario (€)	Valore totale (€)	
T	San Giovanni Lupatoto	6	57	Prato/pascolo	m ²	965	6,5	6 272,50	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	67	Incolto boscato	m ²	710	2,0	1 420,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	68	Prato/pascolo arborato	m ²	4 116	6,5	26 754,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	70	Prato/pascolo arborato	m ²	8 692	6,5	56 498,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	72	Prato/pascolo arborato	m ²	510	6,5	3 315,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	73	Prato/pascolo arborato	m ²	1 499	6,5	9 743,50	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	74	Prato/pascolo arborato	m ²	388	6,5	2 522,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	75	Tare ed incolti, pertinenze	m ²	2 061	3,0	6 183,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	78	Prato/pascolo arborato	m ²	17 453	6,5	113 444,50	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	131	Tare ed incolti, pertinenze	m ²	426	3,0	1 278,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	133	Tare ed incolti, pertinenze	m ²	222	3,0	666,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	166	Bosco	m ²	3 096	2,0	6 192,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	508	Tare ed incolti, pertinenze	m ²	440	3,0	1 320,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	509	Pertinenza residenza	m ²	290	40,0	11 600,00	C
T	San Giovanni Lupatoto	6	510	Tare ed incolti, pertinenze	m ²	400	3,0	1 200,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	511	Pertinenza residenza, orti	m ²	286	40,0	11 440,00	B
T	San Giovanni Lupatoto	6	512	Tare ed incolti, pertinenze	m ²	5 365	3,0	16 095,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	6	513	Pertinenza residenza, orti	m ²	90	40,0	3 600,00	B
T	San Giovanni Lupatoto	9	1280	Incolto boscato	m ²	1 422	2,0	2 844,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	9	1282	Incolto boscato	m ²	475	2,0	950,00	A
T	San Giovanni Lupatoto	9	1285	Incolto boscato	m ²	1 595	2,0	3 190,00	A
Totale								286 527,50	
Detrazioni (costi stimati per demolizioni, risanamenti ecc)								-81 023,82	
Arrotondamenti								-103,68	
Valore di stima								205 400,00	

(*) T= Terreni; F= Fabbricati

Nel caso infine di applicazione dell'abbattimento per la pronta vendita nei procedimenti d'asta (fino al 25%) il valore da considerare ⁽⁴⁾ è riportato nella Tab. 6

Tab. 6 – *Valore applicabile per la pronta vendita nei procedimenti d'asta*

Lotto	Valore ridotto del 25%
A	145 350,00
B	4 050,00
C	4 650,00
	154 050,00

⁽⁴⁾ Applicazione abbattimento= [valore di stima* (1-25%)]

6 VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Come riportato nei paragrafi precedenti, alcune particelle sono attualmente condotte da terzi in forza del contratto di locazione del 15/04/2020 e con scadenza 14/04/2029, registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 28/04/2020 al n. 003846-serie 3T e codice ID T6J20T003846000SJ (per agevolare l’individuazione di tali particelle, in Tab. 1 sono state individuate attraverso apposita colonna “Contratto di locazione”, ed in Fig. 3 con il colore giallo); si evidenzia che, come riportato nell’articolo 4 del contratto di locazione citato, “il canone viene stabilito consensualmente in complessivi € 750 annui [...]”, **ovvero pari a 164,49€/Ha annui.**

Al fine della verifica della congruità del canone di locazione richiesta in sede di incarico (ovvero che il canone di locazione pattuito non sia considerato “vile” ai sensi dell’articolo 2923 del c.c.), è stata effettuata una specifica indagine di mercato analizzando contratti di affitto di terreni agricoli con la medesima destinazione d’uso dei beni in esame, siti in un contesto territoriale limitrofo e/o simile (vedi Tab. 8), nonché consultando stakeholder locali; dall’indagine effettuata, è emerso che il canone di locazione medio di un terreno agricolo, per la zona in esame, è di circa **967 €/Ha annui.**

Tab. 8 – Contratti di affitto comparabili

Tipologia	Fonte	Anno	Comune	Canone annuo (€/Ha)	K1	K2 (Coeff. ISTAT di ragguaglio)	Canone annuo ragguagliato (€/Ha)
Affitto	Cod. ID T6J20T000260000GG-N. 000260-serie 3T	2019	Cerea	1.025,06	0,90	0,997	919,79
Affitto	Cod. ID T5R21T001573000YG-N. 001573-serie 3T	2021	Sorgà	1.166,70	0,90	0,982	1.031,13
Affitto	Cod. ID T6H23T000690000SJ-N. 000690-serie 3T	2023	Buttapietra	1.164,56	0,90	0,908	951,68

NOTE:

K1= coefficiente correttivo dovuto alla localizzazione territoriale, alle caratteristiche agronomiche/pedologiche ed alle dimensioni del fondo di riferimento rispetto al fondo in esame; in particolare si evidenzia la svantaggiosa conformazione del terreno e le conseguenti limitazioni alla coltivazione

K2= FOI(nt) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati generale al netto dei tabacchi (a partire dal Febbraio 1992). Coefficienti per la rivalutazione dei valori monetari dei periodi indicati in valori del 2020 (data di stipula dell'affitto in esame)

Applicando dunque quanto riportato dall’art. 2923 del c.c., dove viene definito “vile” un canone di locazione inferiore di oltre un terzo (1/3) al giusto prezzo (canone medio di mercato rilevato), partendo dal valore rilevato con le indagini di mercato effettuate, è possibile definire un canone minimo di riferimento utilizzando la seguente formula:

$$X = [A] 967 \text{ €/Ha} * [B] 0,666$$

Dove:

- X= canone minimo affinché il canone non sia definibile “vile” (art. 2923 del c.c.);
- A= prezzo giusto (canone medio annuo rilevato con indagine di mercato);

- B= tolleranza massima di riduzione canone medio (2/3).

Ne consegue pertanto che il canone di locazione pattuito per i beni oggetto di stima è da considerare “vile” in quanto risulta inferiore ai minimi previsti dall’art. 2923 del c.c. (**164,49 €/Ha annui < 644,37 €/Ha annui**).

7 CONCLUSIONI

In relazione alle indagini effettuate sui beni oggetto di stima e delle condizioni di mercato della zona in cui sono situati gli immobili, in assolvimento all’incarico ricevuto, sono emerse le seguenti risultanze:

- Il valore di mercato del fondo esaminato è pari ad **€ 205.400,00** (si precisa che tale valore è riferito all’attualità dei beni liberi da vincoli contrattualistici di conduzione con esclusione di eventuali anticipazioni colturali da conteggiare separatamente);
- In relazione alle delimitazioni fisiche e di utilizzo riscontrate il compendio è stato suddiviso in tre lotti (A, B e C) con specifiche attribuzioni di valore;
- Sull’immobile sono state rilevate difformità di tipo edilizio di cui si è tenuto conto nella formulazione del valore;
- il valore risultante dall’applicazione dell’abbattimento “per cessione immediata di immobile oggetto di procedimento giudiziario” è pari ad **€ 154.050,00**.
- l’immobile risulta concesso in affitto con contratto registrato anteriormente al fallimento (il contratto risulta registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 28/04/2020 – *Cfr. allegato 4*).
- il canone di locazione pattuito dalle parti è da considerare “vile” ai sensi del codice civile (art. 2923) in quanto valutato inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo.

Bovolone, 13 maggio 2024

Il tecnico

Crema Luca, *dottore agronomo*



Allegati

All. 1 Visure catastali

All. 2 Estratto mappa catastale

All. 3 Documentazione istanza di incarico

All. 4 Contratto di affitto

All. 5 Documentazione fotografica

All. 6 Relazione notarile

All. 7 Frazionamento

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) provincia VERONA
Soggetto individuato	IMMOBILIARE S.GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S. sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE) (CF: 02027060355)

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (Codice H924) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	508		-	PRATO IR AR	U	04	40	IH2B	Euro 3,41	Euro 1,82	FRAZIONAMENTO del 04/04/2024 Pratica n. VR0071095 in atti dal 04/04/2024 presentato il 04/04/2024 (n. 71095.1/2024)	
2	6	509		-	PRATO IR AR	U	02	90	IH2B	Euro 2,25	Euro 1,20	FRAZIONAMENTO del 04/04/2024 Pratica n. VR0071095 in atti dal 04/04/2024 presentato il 04/04/2024 (n. 71095.1/2024)	
3	6	510		-	PRATO IR AR	U	04	00	IH2B	Euro 3,10	Euro 1,65	FRAZIONAMENTO del 04/04/2024 Pratica n. VR0071095 in atti dal 04/04/2024 presentato il 04/04/2024 (n. 71095.1/2024)	
4	6	511		-	PRATO IR AR	U	02	86	IH2B	Euro 2,22	Euro 1,18	FRAZIONAMENTO del 04/04/2024 Pratica n. VR0071095 in atti dal 04/04/2024 presentato il 04/04/2024 (n. 71095.1/2024)	
5	6	512		-	PRATO IR AR	U	53	65	IH2B	Euro 41,56	Euro 22,17	FRAZIONAMENTO del 04/04/2024 Pratica n. VR0071095 in atti dal 04/04/2024 presentato il 04/04/2024 (n. 71095.1/2024)	
6	6	513		-	PRATO IR AR	U	00	90	IH2B	Euro 0,70	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 04/04/2024 Pratica n. VR0071095 in atti dal 04/04/2024 presentato il 04/04/2024 (n. 71095.1/2024)	

Totale: Superficie .68.71 Redditi: Dominicale Euro 53,24 Agrario Euro 28,39

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE S.GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S.	02027060355*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 04/04/2024 Pratica n. VR0071095 in atti dal 04/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1501052.04/04/2024 presentato il 04/04/2024 (n. 71095.1/2024)			

2. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (Codice H924) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
											Dominicale	Agrario		
							ha are ca							
1	6	57		-	PRATO IR AR	U	09	65	IH2B	Euro 7,48	Euro 3,99	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Notifica Annotazione	
2	6	67		-	INCOLT STER		07	10				FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1990 (n. 331782)		
3	6	68		-	PRATO IR AR	U	41	16	IH2B	Euro 31,89	Euro 17,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione	
4	6	70		-	PRATO IR AR	U	86	92	IH2B	Euro 67,34	Euro 35,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione	
5	6	72		-	PRATO IR AR	U	05	10	IH2B	Euro 3,95	Euro 2,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione	
6	6	73		-	PRATO IR AR	U	14	99	IH2B	Euro 11,61	Euro 6,19	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione	
7	6	74		-	PRATO IR AR	U	03	88	IH2B	Euro 3,01	Euro 1,60	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Notifica Annotazione	
8	6	75		-	PRATO IR AR	U	20	61	IH2B	Euro 15,97	Euro 8,52	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Notifica Annotazione	
9	6	78		-	PRATO IR AR	U	1	74	53	IH2B	Euro 135,21	Euro 72,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione
10	6	131		-	PRATO IR AR	U	04	26	IH2B	Euro 3,30	Euro 1,76	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Notifica Annotazione	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
11	6	133		-	PRATO IR AR	U	02	22	IH2B	Euro 1,72	Euro 0,92	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Notifica Annotazione
12	6	166		-	PRATO IR AR	U	30	96	IH2B	Euro 23,98	Euro 12,79	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione
13	9	1280		-	PRATO IR AR	U	14	22	IH2B	Euro 11,02	Euro 5,88	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione
14	9	1282		-	PRATO IR AR	U	04	75	IH2B	Euro 3,68	Euro 1,96	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione
15	9	1285		-	PRATO IR AR	U	15	95	IH2B	Euro 12,36	Euro 6,59	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2021 Pratica n. VR0116733 in atti dal 10/08/2021 (n. 75079.1/2021)	Annotazione

Immobile 1:	Notifica:	Notifica in corso con protocollo n. VR0121339 del 20/08/2021
	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 3:	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 4:	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 5:	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 6:	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 7:	Notifica:	Notifica in corso con protocollo n. VR0121339 del 20/08/2021
	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 8:	Notifica:	Notifica in corso con protocollo n. VR0121339 del 20/08/2021
	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 9:	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 10:	Notifica:	Notifica in corso con protocollo n. VR0121339 del 20/08/2021
	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021
Immobile 11:	Notifica:	Notifica in corso con protocollo n. VR0121339 del 20/08/2021
	Annotazione:	di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2024

Immobile 12: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021

Immobile 13: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021

Immobile 14: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021

Immobile 15: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte vq coltura in atto dal 24/05/2021

Totale: Superficie 4.36.30 Redditi: Dominicale Euro 332,52 Agrario Euro 177,34

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE S.GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S.	02027060355*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/05/2007 Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 9629 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 15072.1/2007 Reparto PI di VERONA in atti dal 28/05/2007	

Totale Generale: Superficie 5.05.01 Redditi: Dominicale Euro 385,76 Agrario Euro 205,73

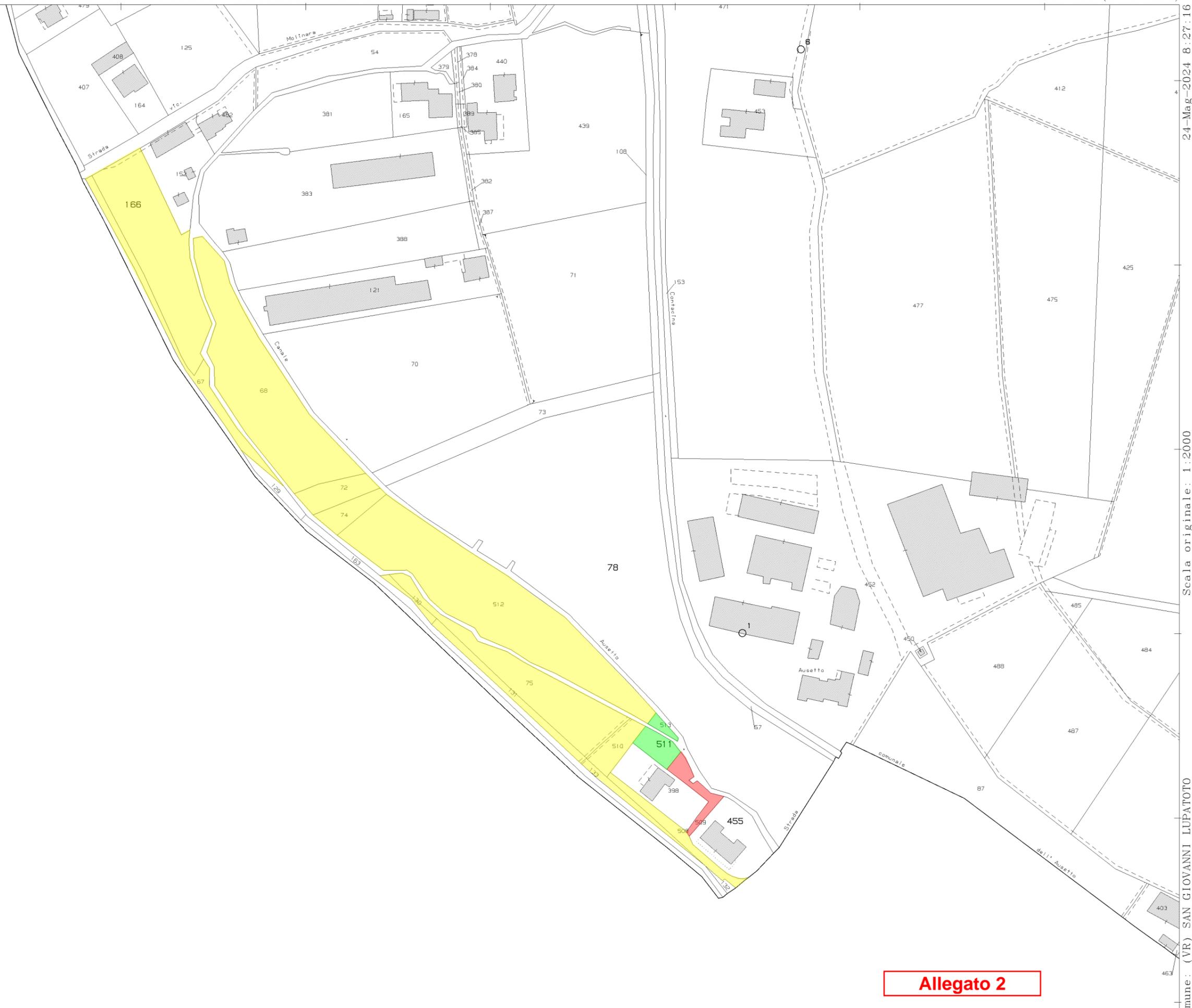
Unità immobiliari n. 21

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 2,70

- Lotto A
- Lotto B
- Lotto C



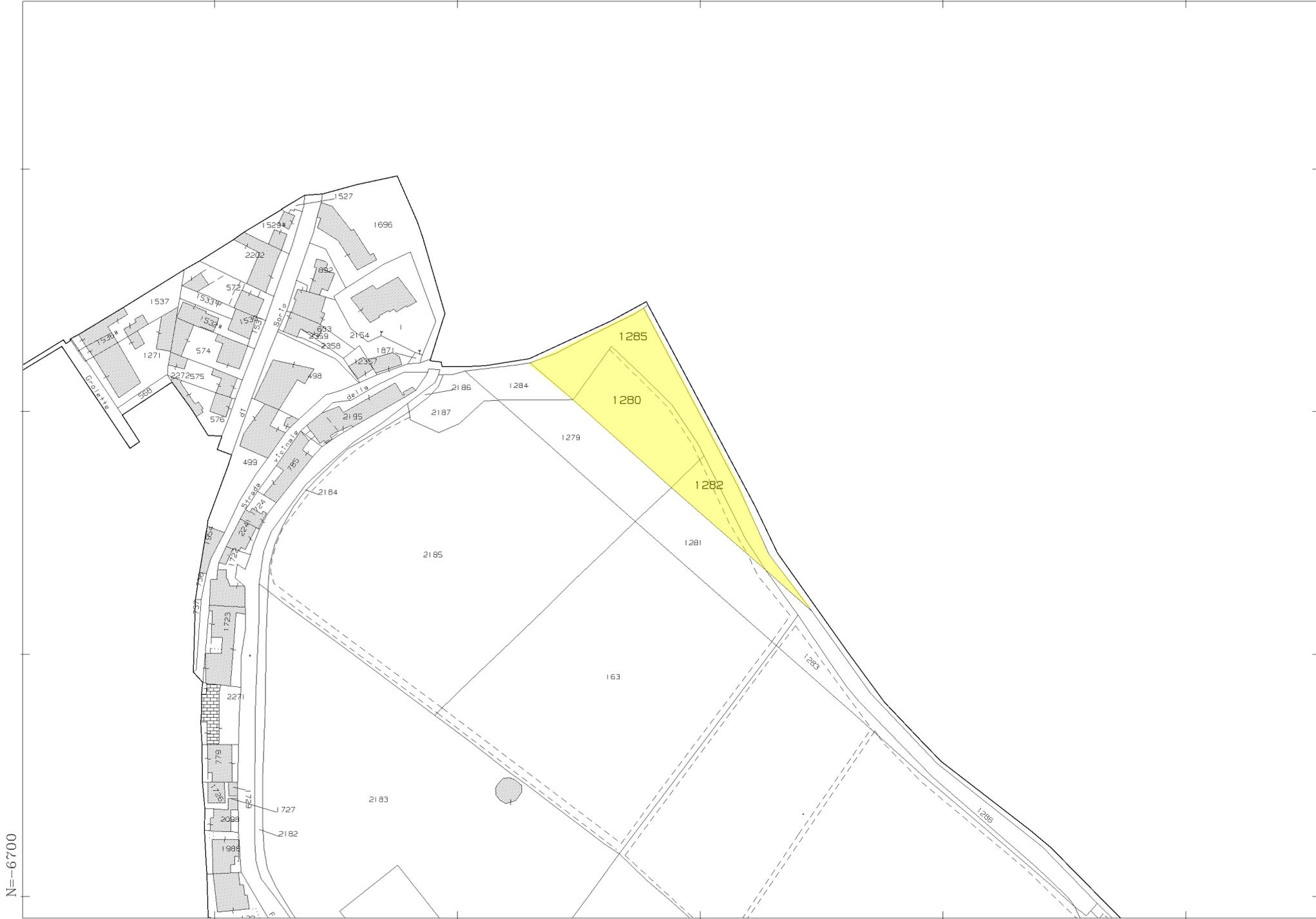
Allegato 2

N=-6900

E=3800

4 Particelle: 78,166,455,511

Comune: (VR) SAN GIOVANNI LUPATOTO
Poglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Protocollo pratica TI2266/2024
24-Mag-2024 8:27:16



Comune: (VR) SAN GIOVANNI LUPATOTO Scala originale: 1:2000
Foglio: 9 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtcollo pratica T317267/2024

FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. GIOVANNI DI GIOVANNI
PALAZZOLI E C. SAS
E DEL SOCIO GIOVANNI PALAZZOLI

P.IVA: 02027060355 - C.F. PLZGNN58C16H924B

Tribunale di Verona - Sentenza n. 190 del 23.11.2021 – R.F. 183/2021

Giudice Delegato: dott. Luigi Pagliuca

Curatore **AVV. CRISTIANA PELIZZARO**

Vicolo cieco Zucchetta n. 4 - 37122 Verona

Telefono 0458050088- Fax 0458007897

e-mail: cristiana.pelizzaro@studiovignola.it

Comunicazione/Istanza n. 17 del 28.11.2022

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTI

PROCEDURA DI FALLIMENTO

FALLIMENTO IMMOBILIARE S. GIOVANNI N. 183/2021 R.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUIGI PAGLIUCA

CURATORE: AVV. CRISTIANA PELIZZARO

COMITATO DEI CREDITORI (NON ANCORA COSTITUITO)

Ill.mo Giudice Delegato

Ill.mo Sig. G.D. dott. Luigi Pagliuca

La sottoscritta avv. Cristiana Pelizzaro, curatrice dell'intestato fallimento,

premessò che

- La società fallita risulta essere proprietaria di un fondo agricolo sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Ausetto, ivi catastalmente censito al Foglio 6, mappali n. 57, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 131, 133, 166, per un totale di mq. 45.593 (salvo diversi, più precisi ed attuali), attualmente detenuto in forza di contratto di locazione di terreno ad uso pascolo dai signori Iddone Fusari, Lucia Caregnato, Alessia Crema, Stefania Tagliapietra, Walter Novarini e Olena Kan, contratto datato 15 aprile 2020, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28.04.2020 e con scadenza 14.04.2029, al canone annuo di euro 750,00, e al Foglio 9 mapp. N. 1280, 1282 e 1285 (non oggetto di contratto di affitto).

-Stante l'esigenza di procedere con le operazioni di vendita, la sottoscritta ha contattato vari professionisti per avere dei preventivi per la stima del compendio e per



FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. GIOVANNI DI GIOVANNI
PALAZZOLI E C. SAS
E DEL SOCIO GIOVANNI PALAZZOLI

P.IVA: 02027060355 - C.F. PLZGNN58C16H924B

Tribunale di Verona - Sentenza n. 190 del 23.11.2021 – R.F. 183/2021

Giudice Delegato: dott. Luigi Pagliuca

Curatore **AVV. CRISTIANA PELIZZARO**

Vicolo cieco Zucchetta n. 4 - 37122 Verona

Telefono 0458050088- Fax 0458007897

e-mail: cristiana.pelizzaro@studiovignola.it

la verifica della congruità del canone di affitto.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Curatrice

COMUNICA

La nomina del dott. Luca Crema con studio in Bovolone (Vr) via Garibaldi n. 48 quale professionista incaricato di effettuare la stima degli immobili in titolarità del Fallimento di cui in premessa e di verificare la congruità del canone di locazione, nonché di individuare le piccole particelle di terreno agricolo adiacenti la vecchia casa di abitazione sita in San Giovanni Lupatoto, P.zza Umberto che risulterebbero ancora in titolarità del fallito ed il loro valore (anche al fine di un'eventuale derelizione qualora l'attività di liquidazione apparisse manifestamente non conveniente).

Si allega:

- 1) Visura catastale.
- 2) Contratto di affitto.
- 3) Preventivo dott. Luca Crema.
- 4) Preventivo arch. Luca Faustini.
- 5) Preventivo geom. Tiziano Frigotto.

Con osservanza.

Verona, 28.11.22

Il Curatore
Avv. Cristiana Pelizzaro



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO
AD USO PASCOLO**

- La società IMMOBILIARE SAN GIOVANNI di Giovanni Palazzoli & C. sas con sede in via Zacchetti 31, 42124 Reggio Emilia codice fiscale e partita iva 02027060355 rappresentata dal socio accomandatario Sig. Palazzoli Giovanni, nato a San Giovanni Lupatoto (VR) il 16/03/1958, residente in San Giovanni Lupatoto (VR), Via I Maggio n.6, C.F.: PLZGNN58C16H924B;

E I SIGNORI

- Sig. Iddone Fusari nato a Buttapietra il 07.07.1946 residente in via Padova n.14, San Giovanni Lupatoto (VR), codice fiscale FSRDDN46L07B304L;
 - Sig.ra Lucia Caregnato nata a Verona il 23.05.1964 residente in via Ponte S. Pancrazio 5/A, Verona, codice fiscale CRGLCU64E63L781U;
 - Sig.ra Alessia Crema nata a Verona il 11.07.96 residente in via Scuderlando n. 101/A, Verona, codice fiscale CRMLSS96L51L781X;
 - Sig.ra Stefania Tagliapietra nata a Verona il 24.11.1982 residente in via Primo Maggio 2/F, Zevio (Vr), codice fiscale TGLSFN82S64L781W;
 - Sig. Walter Novarini nato a Milano il 12.08.1967 residente in via Fracazzole 1/c Ca Di David (Vr), codice fiscale NVRWTR67M12F205P
 - Sig.ra Olena Kan nata in Ucraina, Provincia EE, il 04.05.1993 residente in Corso Castelvecchio n. 11 Verona, codice fiscale KNALNO93E44Z138Y;
- convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

La società Immobiliare San Giovanni DI GIOVANNI PALAZZOLI & C. sas è proprietaria di un appezzamento di terreno agricolo sito in San Giovanni Lupatoto (Vr) via Ausetto censito a catasto terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr) come segue:

Foglio 6, mappali n. 57 (ha 0.09.65), 67 (ha 0.07.10), 68 (ha 0.41.16), 70 (ha 0.86.92), 72 (ha 0.05.10), 73 (ha 0.14.99), 74(ha 03.88), 75 (ha 0.20.61), 131 (ha 0.04.26), 76 (ha 0.54.55), ~~397 (ha 0.25.88)~~, 133 (ha 0.02.22), 78 (ha 1.74.53), 166 (ha 0.30.96), per un totale di mq. ~~57.505~~ 45.593.

I signori Iddone Fusari, Lucia Caregnato, Alessia Crema, Stefania Tagliapietra, Walter Novarini, Olena Kan, non sono coltivatori diretti o imprenditori agricoli e intervengono in detto atto in qualità di privati.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Oggetto del contratto

Con la presente scrittura privata la società Immobiliare San Giovanni Sas concede in locazione ai Signori Iddone FUsari, Lucia Caregnato, Alessia Crema, Stefania Tagliapietra, Walter Novarini, Olena Kan, che accettano, l'appezzamento di terreno come sopra descritto in premessa e meglio individuato in colore rosso sulla planimetria che viene sottoscritta dalle parti ed allegata al presente contratto, per formarne parte integrante ed essenziale.

I Signori comunicano di utilizzare detto terreno esclusivamente per lasciare al pascolo ciascuno il proprio cavallo.

Luso effettuato da ciascun conduttore è a titolo personale, e ciascun conduttore ribadisce di non agire nell'esercizio di attività agricola o d'impresa.

Art. 2 Durata del contratto.

Il presente contratto ha una durata di anni 9 (nove), decorrenti dal 15.04.2020 e scadenti il 14.04.2029 e si intenderà rinnovato alla scadenza nel caso non giungesse disdetta alcuna da parte dei contraenti.

Art. 3 Spese di manutenzione

I costi di manutenzione ordinaria dell'area sono posti interamente a carico dei Signori Iddone Fusari, Lucia Caregnato, Alessia Crema, Stefania Tagliapietra, Walter Novarini, Olena Kan.

Art. 4 Canone di locazione.

Il canone della locazione viene stabilito consensualmente in complessivi € 750,00=(settecentocinquanta/00) annui e verranno pagati in due tranches al 30.06. di euro 375,00(trecentosettantacinque//00) e al 31.12. di euro 375,00(trecentosettantacinque//00) di ogni anno.

Art. 5 - Controversie.

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e/o all'applicazione delle norme, clausole e condizioni stabilite nel presente contratto verrà devoluta alla competenza del Giudice ordinario civile.

Art. 6 Spese di bollo e di registrazione.

Le spese per la registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti, in ragione di metà ciascuna, così come le spese di bollo.

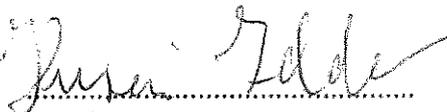
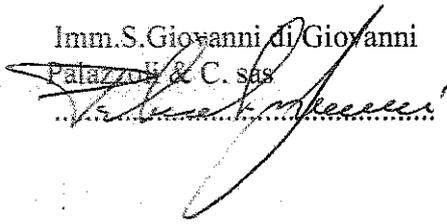
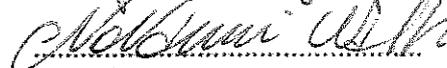
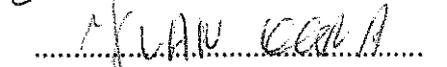
Letto, confermato e sottoscritto a S. Giovanni Lupatoto il 15.04.2020

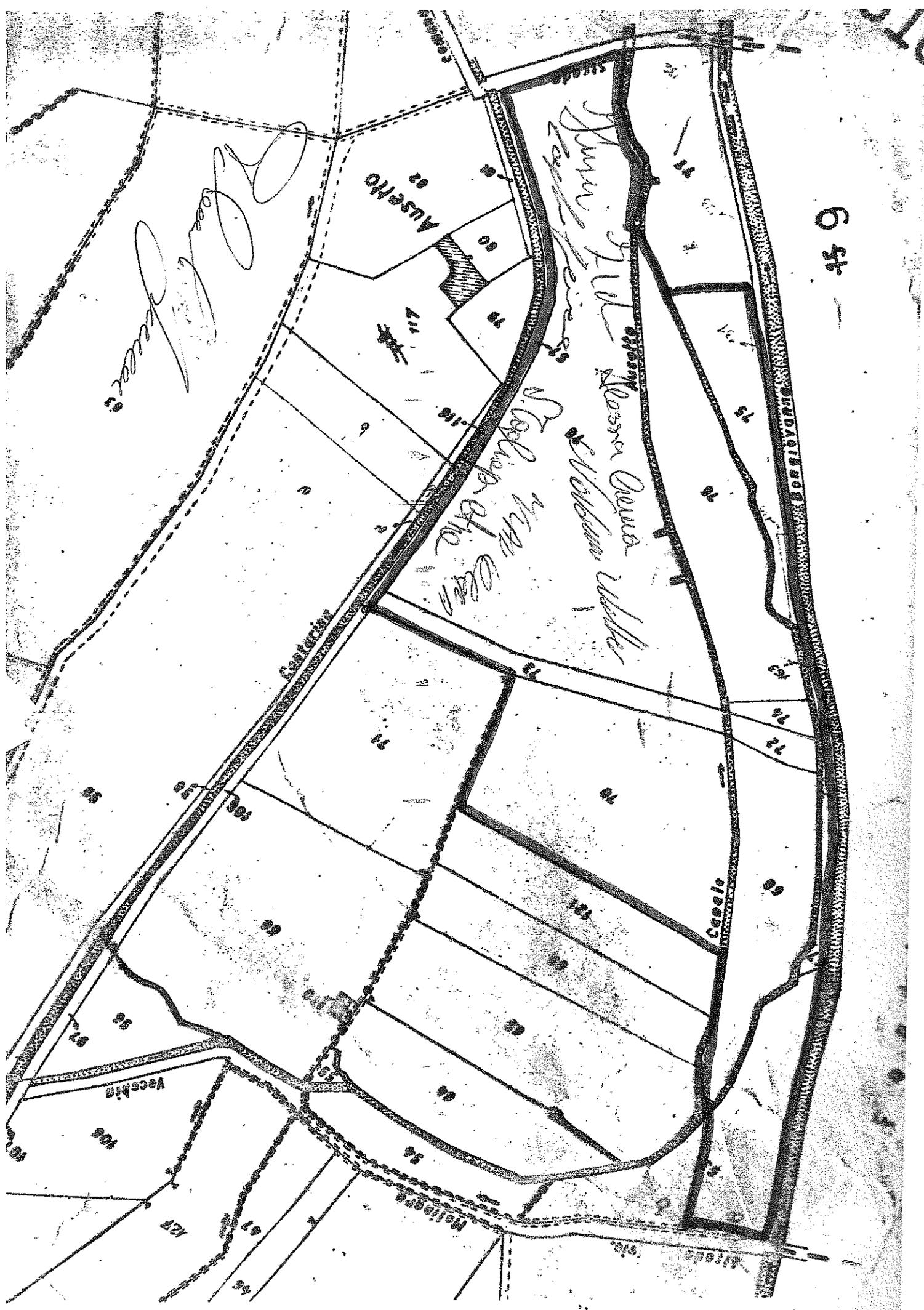
Allegati:

- 1) planimetria raffigurante la porzione di terreno concessa in locazione.

Firma delle parti contraenti.

I Sig.ri

Fusari Iddone		Imm. S. Giovanni di Giovanni Palazzoni & C. sas 
Lucia Caregnato		
Alessia Crema		
Stefania Tagliapietra		
Walter Novarini		
Olena Kan		



6 ft

Auselio

Castellina

Cecale

Mellare

Veschie

Alfere

Gianni F.lli
Alessandro Quaresima
Roberto Ubbi

St. Antonio
S. Maria

[Handwritten signature]

1011
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 28/04/2020 alle ore 21:06 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20042821062544628 il file
IMMOBSANGIOV_0_RLI12_dcm.ccf

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati:	1
scartati:	0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : SNSFNC61E65L840N
cognome e nome : SANSON FRANCESCA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 169,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li. 28/04/2020



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di VERONA 2
Codice Identificativo del contratto T6J20T003846000SJ

In data 28/04/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20042821062544628 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 02027060355 e trasmessa da
SANSON FRANCESCA

Il contratto e' stato registrato il 28/04/2020 al n. 003846-serie 3T
e codice identificativo T6J20T003846000SJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : IMMOBSANGIOV
Durata dal 15/04/2020 al 14/04/2029 Data di stipula 15/04/2020
Importo del canone 6.750.00 n.pagine 2 n.copie 2
Tipologia: Affitto terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 02027060355	A	001 FSRDDN46L07B304L	B
		002 CRCLCU64E63L781U	B
		003 CRMLSS96L51L781X	B
		004 TGLSFN82S64L781W	B

(A) locatore / (B) conduttore
n.b. sono presenti piu' di quattro conduttori.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 169,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 135,00 Imposta di bollo 34,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat.	Rendita cat.	0	
Tipologia immobile IMMOBILE				Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO				Prov. VR
VIA AUSETTO				
-N.progr. 002	Categoria cat.	Rendita cat.	0	
Tipologia immobile IMMOBILE				Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO				Prov. VR
VIA AUSETTO				
-N.progr. 003	Categoria cat.	Rendita cat.	0	
Tipologia immobile IMMOBILE				Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO				Prov. VR
VIA AUSETTO				
-N.progr. 004	Categoria cat.	Rendita cat.	0	
Tipologia immobile IMMOBILE				Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO				Prov. VR
VIA AUSETTO				

n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.



Foto 1: Vista unità



Foto 2: Vista unità



Foto 3: Vista unità



Foto 4: Vista unità



Foto 5: Vista unità



Foto 6: Vista unità



Francesca Vidonis
Notaio

RELAZIONE

Immobili oggetto di relazione

A) terreni in più corpi siti in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), riportati nel Catasto Terreni di detto Comune in ditta alla società "IMMOBILIARE S. GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE), codice fiscale 02027060355, come segue:

al **Foglio 6**

mapp. 57, prato ir. ar. classe U, Ha 0.09.65, RD Euro 7,48, RA Euro 3,99

mapp. 67, incolto ster, Ha 0.07.10

mapp. 68, prato ir. ar. classe U, Ha 0.41.16, RD Euro 31,89, RA Euro 17,01

mapp. 70, prato ir. ar. classe U, Ha 0.86.92, RD Euro 67,34, RA Euro 35,91

mapp. 72, prato ir. ar. classe U, Ha 0.05.10, RD Euro 3,95, RA Euro 2,11

mapp. 73, prato ir. ar. classe U, Ha 0.14.99, RD Euro 11,61, RA Euro 6,19

mapp. 74, prato ir. ar. classe U, Ha 0.03.88, RD Euro 3,01, RA Euro 1,60

mapp. 75, prato ir. ar. classe U, Ha 0.20.61, RD Euro 15,97, RA Euro 8,52

mapp. 76, prato ir. ar. classe U, Ha 0.54.55, RD Euro 42,26, RA Euro 22,54

mapp. 78, prato ir. ar. classe U, Ha 1.74.53 RD Euro 135,21, RA Euro 72,11

mapp. 131, prato ir. ar. classe U, Ha 0.04.26, RD Euro 3,30, RA Euro 1,76

mapp. 133, prato ir. ar. classe U, Ha 0.02.22, RD Euro 1,72, RA Euro 0,92

mapp. 166, prato ir. ar. cl. U, Ha 0.30.96, RD Euro 23,98, RA Euro 12,79

al **Foglio 9**

mapp. 1280, prato ir. ar. cl. U, Ha 0.14.22, RD Euro 11,02, RA Euro 5,88

mapp. 1282, prato ir. ar. cl. U, Ha 0.04.75, RD Euro 3,68, RA Euro 1,96

mapp. 1285, prato ir. ar. cl. U, Ha 0.15.95, RD Euro 12,36, RA Euro 6,59

Totali Ha 4.90.85 (ettari quattro, are novanta e centiare ottantacinque).

Detti immobili confinano:

- i mapp. del foglio 6, unitamente considerati con: strada vicinale Molinara, canale Ausetto, map. 152, 121, 71, 108, strada comunale dell'Ausetto, canale Ausetto e map. 454 e 130; tutti del foglio 6;

- i mapp. del foglio 9, unitamente considerati con: mapp. 1284, 1279, 1281, 1286 e strada vicinale; tutti del foglio 9;

tutti nella rispettiva mappa del Catasto Terreni; salvi i più precisi;

B) terreno in unico corpo sito in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), riportato nel Catasto Terreni di detto Comune in ditta alla società "IMMOBILIARE S. GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE), codice fiscale 02027060355, al **Foglio 6**

mapp. 454, prato ir. ar. cl. U, Ha 0.14.16, RD Euro 10,97, RA Euro 5,85,

confinante con: canale Ausetto, mapp. 455, 133, 75 e 398, tutti del foglio 6 nella mappa del Catasto Terreni; salvi i più precisi;

ATTESTAZIONE

In relazione ai dati su riportati la sottoscritta dottoressa FRANCESCA VIDONIS, notaio in Legnago (VR) iscritto al Collegio Notarile di Verona, dopo aver eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verona - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari indicati, assumendone la piena responsabilità

dichiara

1. che l'attuale identificazione catastale degli immobili in oggetto è quella sopraindicata;



2. che detti immobili, in base ai documenti risultanti da pubblici registri sono alla data del 26 giugno 2023, di piena ed esclusiva proprietà, della società "IMMOBILIARE S. GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE), via Zacchetti n. 31, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di codice fiscale e partita IVA 02027060355, e al n. RE-244948 del REA;

3. che detti immobili sono pervenuti all'intestataria sopraindicata:

-- quanto ai beni di cui alla lettera A per atto di conferimento in società in data 22 maggio 2007 al repertorio n. 9629/2528 del Notaio Lo Buono Emanuela di Reggio nell'Emilia, debitamente registrato, trascritto a Verona il 26 maggio 2007 ai numeri 25783 R.G. e 15072 R.P., dalla società "IMMOBILIARE SILVIA SRL", con sede in Reggio nell'Emilia, codice fiscale 01429140351;

-- quanto al bene di cui alla lettera B per atto di compravendita per notaio Lo Buono Emanuela di Reggio nell'Emilia in data 4 luglio 2008 rep. n. 10349/3117, debitamente registrato, trascritto a Verona il 16 luglio 2008 ai numeri 29594 R.G. e 18449 R.P., dalla società "S.S.I. SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Reggio Nell'Emilia, codice fiscale 02058470358;

4. che a tutto il 26 giugno 2023 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura e da vincoli, regolarmente risultanti da pubblici registri ad eccezione di quanto segue:

1) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il 18 gennaio 2013 ai numeri 2378 R.G. e 190 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento virgola zero zero), a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.", con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, per atto giudiziario di data 15 gennaio 2013 rep n. 77/2013 del Tribunale di Modena, Codice Fiscale 80013610367 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

2) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il 9 gennaio 2014 ai numeri 376 R.G. e 66 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero), a favore di "C.L.F. SRL", con sede in Illasi (VR), codice fiscale 03115630232, per atto giudiziario di data 9 agosto 2013 rep n. 8098 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

3) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il giorno 8 aprile 2014 ai numeri 10866 R.G. e 1576 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero), a favore di "EDIL TOSI S.R.L." con sede in Colognola ai Colli (VR), codice fiscale 02168910236, per atto giudiziario di data 18 novembre 2013 rep n. 11606 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

4) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il 26 marzo 2015 ai numeri 9653 R.G. e 1461 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero) a favore di "C.L.F. SRL", con sede in Illasi (VR), codice fiscale 03115630232, per atto giudiziario di data 9 agosto 2013 rep n. 8098/1 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

(dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica

per liberare gli immobili di seguito indicati, in quanto inseriti erroneamente nella precedente iscrizione del 8 aprile 2014 nn. 10866 R.G. e 1576 R.P.: Bovolone foglio 30 mn 749/2-3-4-13-26-34-35-46-55-56-57-58-59-60; Sanguinetto foglio 7 mn. 24/10-11.");

5) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il 26 marzo 2015 ai numeri 9654 R.G. e 1462 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 263.374,39 (duecentosessantatremilatrecentosettantaquattro virgola trentanove), a favore di "EDIL TOSI S.R.L." con sede in Colognola ai Colli (VR), codice fiscale 02168910236, per atto giudiziario di data 18 novembre 2013 rep n. 11606/1 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

(dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica per liberare gli immobili di seguito indicati in quanto inseriti erroneamente nella precedente iscrizione del 8 aprile 2014 n. 10866 R.G. e 1576 R.P.: Bovolone foglio 30 mmnn 749/2-3-4-13-26-34-35-46-55-56-57-58-59-60, Sanguinetto foglio 7 mmnn. 24/10-11.");

6) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il 16 dicembre 2015 ai numeri 44567 R.G. e 7274 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero), a favore di "C.L.F. SRL", con sede in Illasi (VR), codice fiscale 03115630232, per atto giudiziario di data 9 agosto 2013 rep n. 8098/1 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

(dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica per liberare gli immobili di seguito indicati, in quanto inseriti erroneamente nella precedente iscrizione del 9 gennaio 2014 nn. 376 R.G. e 66 R.P.: Bovolone foglio 30 mn 749/2-3-4-13-26-34-35-46-55-56-57-58-59-60; San Giovanni Lupatoto foglio 7 mn. 24/10-11.");

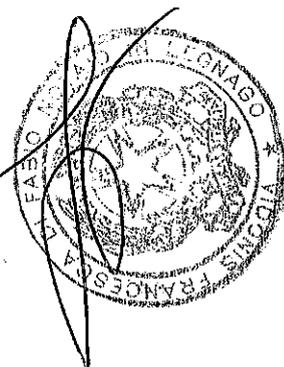
Si segnala che il comune di Sanguinetto è stato erroneamente individuato nel Quadro D come Comune di San Giovanni Lupatoto quanto ai mapp. 24/10 e 24/11;

7) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il 23 novembre 2016 ai numeri 45555 R.G. e 7656 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero), a favore di "EDIL TOSI S.R.L." con sede in Colognola ai Colli (VR), codice fiscale 02168910236, per atto giudiziario di data 18 novembre 2013 rep n. 11606/2 del Tribunale Civile e Penale di Verona, Codice Fiscale 80025900236 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

(dal quadro D della nota risulta quanto segue: "La presente nota a rettifica per correggere il capitale, gli interessi, le spese ed il totale errati nella precedente iscrizione del 26 marzo 2015 nn. 9654 R.G. e 1462 R.P., nonché per liberare gli immobili in Bovolone foglio 30 mmnn 749/53-54-14-19, beni oggetto di restrizione di beni.");

8) - **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona il 20 luglio 2017 ai numeri 30036 R.G. e 4917 R.P., derivante da decreto ingiuntivo per Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero), a favore di "MICHIELLI IMPIANTI SNC" con sede in Ponte San Nicolò (PD), codice fiscale 03486760287, per atto giudiziario di data 17 marzo 2017 rep. n. 2221/2017 del Tribunale di Padova, Codice Fiscale 80024820286 (gravante tutti i mappali della presente relazione);

9) - **costituzione di vincolo di non edificandi** (ai sensi dell'art. 8 delle Leg-



ge Regionale Veneto n. 24 del 5 marzo 1985) trascritto a Verona il 22 luglio 1997 ai numeri 22975 R.G. e 16630 R.P. a favore del "COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO" con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), codice fiscale 00360350235, stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giannaugusto Fantin di Verona in data 14 luglio 1997 n. 79791 di suo rep., (gravante il mapp. 78 e il mapp. 454 (ex 397) entrambi del foglio 6);

10) **servitù di passaggio** trascritta a Verona in data 7 marzo 1998 ai numeri 6372 R.G. e 4232 R.P. a favore dei signori De Mori Maria Teresa, nata a Zevio (VR) il 31 luglio 1947, De Mori Paola, nata a Verona il 6 luglio 1962 e Sasso Delfina nata a Zevio (VR) il 7 novembre 1919 in forza dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso autenticato nelle firme dal Notaio Giannaugusto Fantin di Verona di data 20 febbraio 1998 rep. n. 80979, (gravate il mapp. 454 (ex 397) del foglio 6);

11) - **costituzione di vincolo di non edificandi** (ai sensi dell'art. 8 delle Legge Regionale Veneto n. 24 del 5 marzo 1985) trascritto a Verona il 21 ottobre 2003 ai numeri 43903 R.G. e 28281 R.P. a favore del "COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO" con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), codice fiscale 00360350235, stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona in data 8 ottobre 2003 n. 321082 di suo rep. (gravate i mapp. 75, 131 e 133 del foglio 6);

5. di aver accertato la titolarità e la conseguente legittimità a disporre dei beni stessi dei soggetti indicati al superiore punto 2, secondo gli atti trascritti;

conferma

1. di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri;

2. di non aver rilevato alcun passaggio di proprietà per donazione né di aver rilevato l'esistenza di iscrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi;

3. che non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte ad limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti, salvo quanto sopra descritto.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

gli immobili in oggetto:

-- quanto ai beni di cui alla lettera A) sono pervenuti alla società "IMMOBILIARE SILVIA SRL" per atto di conferimento in società a rogito del Notaio Bertacchini Gian Marco di Reggio Emilia in data 6 settembre 1995 rep. n. 3056, debitamente registrato, trascritto a Verona in data 25 ottobre 1995 ai numeri 30186 R.G. e 2234 R.P. e successiva nota in rettifica 28 marzo 2006 numero 14259 R.G. e 8735 R.P., dai signori PALAZZOLI GIOVANNI nato a San Giovanni Lupatoto (VR) il 16 marzo 1958, SPIAZZI PASQUA, nata a San Giovanni Lupatoto (VR) il 12 aprile 1925 e PALAZZOLI ELENA, nata a San Giovanni Lupatoto (VR) il 10 aprile 1948, comproprietari in quote uguali tra loro per 1/3 (un terzo) ciascuno;

-- quanto al bene di cui alla lettera B) è pervenuto alla società "S.S.I. SOCIETÀ SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." per atto di fusione di società per incorporazione del citato Notaio Lo Buono Emanuela in data 30 ottobre 2007 rep. n. 9922/2774, trascritto a Verona in data 8 novembre 2007 ai numeri 52639 R.G. e 29717 R.P., dalla società "IMMOBILIARE SILVIA SRL" sopra generalizzata;

- alla società "IMMOBILIARE SILVIA SRL", per il citato atto di conferimento in società a rogito del Notaio Bertacchini Gian Marco di Reggio Emilia in data 6 settembre 1995 rep. n. 3056.

Legnago (VR), piazza Garibaldi n. 4.

Addì il giorno 29 (ventinove) del mese di giugno dell'anno 2023 (duemilaventitré).

FALLIMENTO
**IMMOBILIARE S. GIOVANNI DI GIOVANNI
PALAZZOLI E C. SAS
E DEL SOCIO GIOVANNI PALAZZOLI**

P.IVA: 02027060355 - C.F. PLZGNN58C16H924B

Tribunale di Verona - Sentenza n. 190 del 23.11.2021 – R.F. 183/2021

Giudice Delegato: dott. Luigi Pagliuca

Curatore **AVV. CRISTIANA PELIZZARO**

Vicolo cieco Zucchetta n. 4 - 37122 Verona

Telefono 0458050088- Fax 0458007897

e-mail: cristiana.pelizzaro@studiovignola.it

Comunicazione/Istanza n. 27 del 31.01.2024

Tribunale Civile e Penale Di Verona

Sezione fallimenti

Procedura di fallimento

FALLIMENTO IMMOBILIARE S. GIOVANNI n. 183/2021 r.f.

Giudice Delegato: dott. LUIGI PAGLIUCA

Curatore: AVV. CRISTIANA PELIZZARO

COMITATO DEI CREDITORI (NON ANCORA COSTITUITO)

Ill.mo Giudice Delegato

Ill.mo Sig. G.D. dott. Luigi Pagliuca

La sottoscritta avv. Cristiana Pelizzaro, curatrice dell'intestato fallimento,

premessi che

- La società fallita risulta essere proprietaria di un fondo agricolo sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Ausetto, ivi catastalmente censito al Foglio 6, mappali n. 57,67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 131, 133, 166 e 454 e al Foglio 9 mapp. N. 1280, 1282 e 1285.

-Dalla perizia di stima redatta dal dott. agr. Luca Crema e già in atti, è emerso che il mapp. N. 454 rappresenta un'area pertinenziale di una vecchia casa di abitazione in proprietà di terzi, che in parte circonda la casa e in parte interessa l'unico stradello di accesso agli altri mappali in proprietà della Procedura.

-Prima di procedere con la richiesta di autorizzazione alla vendita competitiva appare opportuno far predisporre il frazionamento catastale dell'area di pertinenza limitatamente allo stradello onde costituire successivamente due lotti separati e consentire al lotto costituito dai mappali n. 57, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 131, 133, 166 e 454 e al Foglio 9 mapp. N. 1280, 1282 e 1285 l'accesso alla pubblica.



FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. GIOVANNI DI GIOVANNI
PALAZZOLI E C. SAS
E DEL SOCIO GIOVANNI PALAZZOLI

P.IVA: 02027060355 - C.F. PLZGNN58C16H924B

Tribunale di Verona - Sentenza n. 190 del 23.11.2021 – R.F. 183/2021

Giudice Delegato: dott. Luigi Pagliuca

Curatore **AVV. CRISTIANA PELIZZARO**

Vicolo cieco Zucchetta n. 4 - 37122 Verona

Telefono 0458050088- Fax 0458007897

e-mail: cristiana.pelizzaro@studiovignola.it

-La sottoscritta, ritenendo di procedere senza indugio, ha dunque contattato per le vie brevi il Geom. Grigoli Giovanni con studio in Asparetto di Cerea (Vr) al fine di richiedere un preventivo di spesa (v. all. 1).

-Per dovere di completezza si ricorda altresì che successivamente al deposito della perizia del Dott. Crema veniva segnalata alla sottoscritta la presenza di strutture in cemento nel sottosuolo del fondo agricolo di cui sopra, a prima vista non visibili.

-Il CTU si rendeva disponibile ad effettuare un accertamento presso il Comune di San Giovanni al fine di verificarne la legittima realizzazione

Di tali manufatti si è già richiesta relazione integrativa che verrà predisposta in occasione del frazionamento di cui alla presente istanza.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Curatrice formula rispettosa

ISTANZA

Per l'autorizzazione a conferire incarico al **Geom. Grigoli Giovanni con studio in Asparetto di Cerea (Vr)**, per la predisposizione del frazionamento di cui in premessa e di cui al preventivo di spesa allegato alla presente istanza.

Si allega:

- 1) Preventivo di spesa.

Con osservanza.

Verona, 31 gennaio 2024

Il Curatore
Avv. Cristiana Pelizzaro



Ufficio provinciale di: VERONA
Protocollo n:
Data :
Codice file PREGEO: 16.118.545

Pag. 1 di 13

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto GEOMETRA GRIGOLI GIOVANNI iscritto con il num. 2499 della provincia di VERONA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

Dichiarazione sostitutiva di certificazioni (Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto GEOMETRA GRIGOLI GIOVANNI iscritto con il num. 2499 della provincia di VERONA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.



Verifica di corrispondenza con il documento originale disponibile fino al 02/10/2024 sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla URL <https://telematici.agenziaentrate.gov.it/VerGlifo/IVerificaGlifo.jsp>
Codice di verifica:3de82814ed - ID documento: 09004e20f47e82d4

Particelle

Comune: SAN GIOVANNI LUPATOTO Sez. Censuaria:
Foglio: 0060 Particelle: 454,76

Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

IMMOBILIARE S.GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C.S.A.S., REGGIO NELL
EMILIA (RE)02027060355 CUR.FALL.CRISTIANA PELIZZARO

Firma _____

Tecnico redattore

Tecnico: GRIGOLI GIOVANNI Qualifica: GEOMETRA
Provincia: VERONA N. iscrizione: 2499
Cod. Fisc.: GRGGNN75S18B107C

L'incarico è stato conferito nell'ambito di procedimento d'ufficio.

Attestazione di avvenuto deposito

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma 5.

Dati generali del tipo

 Comune: SAN GIOVANNI LUPATOTO
 Foglio: 0060
 Tecnico: GRIGOLI GIOVANNI
 Provincia: VERONA

 Sez. Censuaria:
 Particelle: 454,76
 Qualifica: GEOMETRA
 N. iscrizione: 2499

Modello censuario
Frazionamento

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0060	454	000			00000	14	16	SN	011	00		
S		0060	454	000			00000	00	00		000			
C		0060		000	a	AAA	00000	04	40	SN	000			
C		0060		000	b	BBB	00000	02	90	SN	000			
C		0060		000	c	CCC	00000	04	00	SN	000			
C		0060		000	d	DDD	00000	02	86	SN	000			
O		0060	76	000			00000	54	55	SN	011	00		
S		0060	76	000			00000	00	00		000			
C		0060		000	a	EEE	00000	53	65	SN	000			
C		0060		000	b	FFF	00000	00	90	SN	000			

Informazioni Complementari

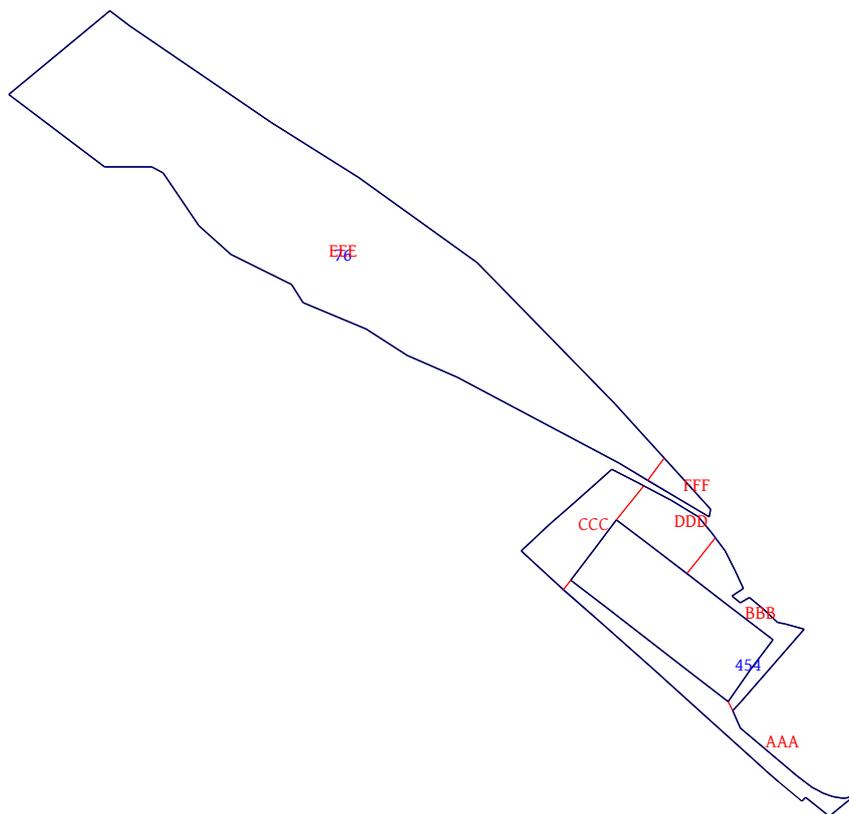
Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 2000



Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 16.118.545

Pag. 5 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di VERONA

Protocollo: VR0070761/2024 Data: 04/04/2024 Codice Riscontro: 9958060591782

8|1%|-6828.567|4319.378|
8|2%|-6833.880|4325.517|
8|3%|-6832.858|4326.691|
8|4%|-6837.877|4332.755|
8|5%|-6833.985|4337.323|
8|6%|-6831.948|4339.914|
8|7%|-6832.435|4338.592|
8|8%|-6832.730|4337.835|
8|9%|-6832.933|4336.995|
8|10%|-6833.000|4336.267|
8|11%|-6832.789|4335.063|
8|12%|-6832.517|4333.854|
8|13%|-6832.134|4332.558|
8|14%|-6831.510|4330.937|
8|15%|-6830.848|4329.552|
8|16%|-6830.160|4328.354|
8|17%|-6829.082|4326.750|
8|18%|-6826.921|4324.174|
8|19%|-6814.362|4309.427|
8|20%|-6809.783|4307.448|
8|21%|-6807.303|4309.597|
8|22%|-6788.175|4326.168|
8|23%|-6786.894|4321.211|
8|24%|-6786.316|4319.137|
8|25%|-6782.817|4315.364|
8|26%|-6779.717|4311.874|
8|27%|-6781.264|4309.406|
8|28%|-6779.477|4307.244|
8|29%|-6777.493|4310.168|
8|30%|-6772.649|4308.048|
8|31%|-6767.403|4305.485|
8|32%|-6762.766|4301.919|
8|33%|-6758.449|4298.390|
8|34%|-6754.042|4291.105|
8|35%|-6749.217|4282.184|
8|36%|-6745.823|4275.673|
8|37%|-6749.355|4271.558|
8|38%|-6754.655|4265.871|
8|39%|-6760.436|4259.216|
8|40%|-6764.169|4255.223|
8|41%|-6767.435|4251.835|
8|42%|-6768.295|4252.651|
8|43%|-6776.086|4261.013|
8|44%|-6785.536|4271.772|
8|45%|-6799.159|4287.050|
8|46%|-6809.531|4298.474|
8|47%|-6823.471|4313.571|
8|48%|-6825.826|4316.254|
8|49%|-6765.594|4285.184|
8|50%|-6781.524|4305.886|
8|51%|-6791.068|4318.091|

Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

8|52|-6799.060|4311.926|
 8|53|-6807.353|4306.116|
 8|54|-6798.378|4294.607|
 8|55|-6782.686|4274.482|
 8|56|-6775.262|4264.767|
 8|57|-6767.072|4270.998|
 8|58|-6759.112|4276.898|
 8|59|-6628.226|4148.788|
 8|60|-6624.243|4143.597|
 8|61|-6646.444|4116.941|
 8|62|-6665.695|4142.209|
 8|63|-6665.508|4154.700|
 8|64|-6667.296|4157.515|
 8|65|-6681.158|4167.069|
 8|66|-6688.847|4175.497|
 8|67|-6696.778|4191.399|
 8|68|-6701.544|4194.459|
 8|69|-6708.571|4211.013|
 8|70|-6715.566|4221.801|
 8|71|-6721.421|4235.070|
 8|72|-6744.290|4277.602|
 8|73|-6758.325|4301.231|
 8|74|-6756.490|4301.685|
 8|75|-6728.312|4276.398|
 8|76|-6691.045|4240.212|
 8|77|-6668.466|4209.064|
 8|78|-6653.815|4185.958|
 7|49|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|NC|454|454|1438|
 7|0|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|20%|NC|
 7|0|21%|22%|23%|24%|25%|26%|27%|28%|29%|30%|NC|
 7|0|31%|32%|33%|34%|35%|36%|37%|38%|39%|40%|NC|
 7|0|41%|42%|43%|44%|45%|46%|47%|48%|1%|NC|
 7|11|49%|50%|51%|52%|53%|54%|55%|56%|57%|58%|NC|454-|454-|1050|
 7|0|49%|NC|
 7|21|59%|60%|61%|62%|63%|64%|65%|66%|67%|68%|NC|76|76|5376|
 7|0|69%|70%|71%|72%|73%|74%|75%|76%|77%|78%|NC|
 7|0|59%|NC|
 6|DITTA|454|IMMOBILIARE S.GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S., REGGIO NELL'EMILIA (RE)|02027060355|Proprieta' per 1/1|
 6|DITTA|76|IMMOBILIARE S.GIOVANNI DI GIOVANNI PALAZZOLI E C. S.A.S., REGGIO NELL'EMILIA (RE)|02027060355|Proprieta' per 1/1|
 6|PARTICELLA|454|00|PRATO IR AR |1416|1438|10.97|5.85|SN|
 6|PARTICELLA|76|00|PRATO IR AR |5455|5376|42.26|22.54|SN|
 6|PFCART|PF01/0060/H924|-6699.655|4336.359|
 6|PFCART|PF02/0060/H924|-6324.986|4014.695|
 6|PFCART|PF04/0060/H924|-6041.704|4876.208|
 6|PFCART|PF05/0060/H924|-6120.445|4202.388|
 6|PFCART|PF06/0060/H924|-6382.990|4367.952|
 6|DISTORSIONE|1.5|
 6|SCALAORIGINARIA|2000|
 6|INQUADRAMENTO|-6428.7|3810.428|0.1693333333|0|0|0|

Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

Estratto di mappa aggiornato

8|1001@|-6763.769|4302.690|
8|PF13/0110/H924*|-6922.473|4603.543|
8|121*|-6763.983|4302.855|
8|118*|-6777.701|4262.852|
8|PF13/0090/H924*|-6864.480|3909.670|
8|115*|-6750.168|4283.942|
8|122*|-6773.469|4295.418|
8|120*|-6807.353|4306.116|
8|117*|-6775.262|4264.767|
8|116*|-6759.112|4276.898|
8|PF01/0060/H924*|-6699.115|4336.248|
8|113*|-6742.894|4289.484|
8|119*|-6809.783|4307.448|
8|114*|-6748.714|4285.049|
6|PV|116*|58%|
6|PV|117*|56%|
6|PV|121*|1001@|
6|PV|120*|53%|
7|5|74%|113*|NC|FFF|76|83|
7|0|114*|RC|
7|0|73%|74%|NC|
7|21|78%|59%|60%|61%|62%|63%|64%|65%|66%|67%|NC|EEE|76|5293|
7|0|68%|69%|70%|71%|72%|114*|NC|
7|0|113*|RC|
7|0|75%|76%|77%|78%|NC|
7|9|34%|115*|NC|DDD|454|298|
7|0|116*|RC|
7|0|49%|122*|NC|
7|0|121*|RC|
7|0|32%|33%|34%|NC|
7|15|43%|118*|NC|CCC|454|404|
7|0|117*|RC|
7|0|57%|116*|NC|
7|0|115*|RC|
7|0|35%|36%|37%|38%|39%|40%|41%|42%|43%|NC|
7|19|31%|121*|NC|BBB|454|295|
7|0|122*|RC|
7|0|50%|51%|52%|120*|NC|
7|0|119*|RC|
7|0|21%|22%|23%|24%|25%|26%|27%|28%|29%|NC|
7|0|30%|31%|NC|
7|31|48%|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|NC|AAA|454|440|
7|0|10%|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|NC|
7|0|119*|NC|
7|0|120*|RC|
7|0|54%|55%|117*|NC|
7|0|118*|RC|
7|0|44%|45%|46%|47%|48%|NC|

Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 16.118.545

Pag. 8 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

0|07032024|14|H924|0060|454,76|GRIGOLI GIOVANNI|GEOMETRA|VERONA|
9|20|10|20|4200|PRGEO 10.00-G,APAG 2.12|FR|STRUMENTO GPS HYPER SR TOPCON|
1|1000|4403936.98,855974.68,4518483.59|0.000| |
6|L2|22022024-08:59|23022024-13:46|RTK|PDOP=1|
2|100|379.272,4333.282,-1179.296|0.00031006,0.00005936,0.00015895,0.00013224,0.00008963,0.00039176|PDOP=2|2.05
5|Punto GPS[VRS]|
2|102|315.402,4273.143,-1107.202|0.00035294,0.00008718,0.00021489,0.00016322,0.00009263,0.00039211|PDOP=2|2.05
5|Ciglio Fossato|
2|103|320.549,4285.312,-1114.302|0.00030737,0.00010533,0.00016372,0.00016166,0.00010924,0.00033347|PDOP=2|2.05
5|Ciglio Fossato|
2|104|327.475,4300.181,-1123.897|0.00033881,0.00011569,0.00018204,0.00017822,0.00012126,0.00036952|PDOP=2|2.05
5|Ciglio Fossato|
2|105|368.112,4316.117,-1165.026|0.00151728,-0.00049671,0.00078019,0.00046833,-0.00031525,0.00073400|PDOP=3|2.
055|Spig.Fabbr.|
2|106|370.190,4323.585,-1168.505|0.00118236,-0.00009767,0.00042905,0.00056882,0.00008397,0.00107325|PDOP=2|2.0
55|Spig.Fabbr.|
2|PF01/0060/H924|297.328,4357.679,-1103.449|0.00074321,-0.000007928,0.00029918,0.00018133,-0.00009855,0.000468
19|PDOP=2|2.055|Spig.Fabbr.|
2|PF13/0110/H924|398.520,4653.086,-1257.823|0.00071699,0.00019346,0.00036266,0.00026724,0.00011126,0.00048588|
PDOP=2|2.055|Spig.Fabbr.|
2|PF13/0090/H924|503.052,3965.729,-1219.258|0.00374983,-0.00048540,0.00129694,0.00075881,-0.00007342,0.0015795
9|PDOP=2|2.055|Spig.Fabbr.|
2|110|375.485,4313.355,-1171.859|0.00031000,0.00006000,0.00016000,0.00013000,0.00009000,0.00039000|PDOP=2|2.05
5|Punto su muretto|
2|111|382.159,4332.200,-1183.024|0.00035000,0.00009000,0.00021000,0.00016000,0.00009000,0.00039000|PDOP=2|2.05
5|Punto su muretto|
2|112|391.962,4357.512,-1197.120|0.00031000,0.00011000,0.00016000,0.00016000,0.00011000,0.00033000|PDOP=2|2.05
5|Punto su muretto|
2|113|336.339,4318.425,-1135.931|0.00034000,0.00012000,0.00018000,0.00018000,0.00012000,0.00037000|PDOP=2|2.05
5|Punto calcolato in mappa|
2|114|341.835,4314.980,-1139.363|0.00152000,-0.00050000,0.00078000,0.00047000,-0.00032000,0.00073000|PDOP=3|2.
055|Punto calcolato in mappa|
2|115|343.032,4314.083,-1140.406|0.00118000,-0.00010000,0.00043000,0.00057000,0.00008000,0.00107000|PDOP=2|2.0
55|Punto calcolato in mappa|
2|116|351.321,4308.467,-1146.428|0.00074000,-0.000010000,0.00030000,0.00018000,-0.00010000,0.00047000|PDOP=2|2
.055|Punto calcolato in mappa|
2|117|364.382,4298.825,-1157.733|0.00072000,0.00019000,0.00036000,0.00027000,0.00011000,0.00049000|PDOP=2|2.05
5|Punto calcolato in mappa|
2|118|366.295,4297.170,-1159.897|0.00031000,0.00006000,0.00016000,0.00013000,0.00009000,0.00039000|PDOP=2|2.05
5|Punto calcolato in mappa|
2|119|378.830,4346.210,-1182.451|0.00035000,0.00009000,0.00021000,0.00016000,0.00009000,0.00039000|PDOP=2|2.05
5|Punto calcolato in mappa|
2|120|377.518,4344.295,-1180.631|0.00031000,0.00011000,0.00016000,0.00016000,0.00011000,0.00033000|PDOP=2|2.05
5|Punto calcolato in mappa|
2|121|354.367,4336.000,-1143.906|0.00035000,0.00009000,0.00021000,0.00016000,0.00009000,0.00039000|PDOP=2|10.0
00|Punto calcolato in mappa|
2|122|362.493,4329.666,-1150.578|0.00031000,0.00011000,0.00016000,0.00016000,0.00011000,0.00033000|PDOP=2|10.0
00|Punto calcolato in mappa|
6|LINEE DI FRAZIONAMENTO|
7|2|114|113|RC|
7|2|115|116|RC|
7|2|121|122|RC|
7|2|117|118|RC|

Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

7|2|119|120|RC|
8|PF13/0090/H924|-6880.500000|3914.750000|12|SPIGOLO PILASTRO RECINZIONE G. 1912|
8|PF13/0090/H924|9999.000000|04|PUNTO A TERRA|
8|PF13/0110/H924|-6920.125000|4605.230000|52|SPIG FABB|
8|PF13/0110/H924|9999.000000|04|PUNTO A TERRA SU MARCIAPIEDE|
8|PF01/0060/H924|-6699.798000|4335.542000|54|SPIGOLO S-O FABBRICATO|
8|PF01/0060/H924|9999.000000|04|MARCIAPIEDE ALLA BASE DELLO SPIGOLO|

Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

DICHIARAZIONI TECNICHE

Il sottoscritto professionista GRIGOLI GIOVANNI dichiara che:

- Il rilievo è stato effettuato in Zona Urbana o di espansione urbanistica -

Le particelle di superficie inferiore a 2000 mq non sono state rilevate integralmente in quanto i confini non sono materializzati interamente e la committenza non ne ha richiesto la materializzazione.

Dati generali del tipo

Comune:	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0060	Particelle:	454,76
Tecnico:	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	VERONA	N. iscrizione:	2499

TRATTASI DI FRAZIONAMENTO DI TERRENO PER CREAZIONE DI ALCUNE PORZIONI DI MAPPALI;
SONO STATI COLLIMATI ALCUNI SPIGOLI DI FABBRICATI E ALCUNE RECINZIONI PRESENTI IN LOCO E N. 3 PF DA UNICA STAZIONE GPS;
SI PRECISA CHE IN LOCO NON SONO BEN PRESENTI I VERTICI DI CONFINE DEI MAPPALI PRESENTI IN MAPPA ,NONOSTANTE AVER COLLIMATO ALCUNE RECINZIONI IN RETE (PROVVISORIE)SI E' PREFERITO CALCOLARE I NUOVI PUNTI DELLE LINEE DI FRAZIONAMENTO DIRETTAMENTE DA MAPPA CATASTALE SOVRAPPONENDOLA AL RILIEVO DELLO STATO PRESENTE IN LOCO,PER TANTO AVENDO I VERTICI NON DEFINITI SI E' ASSEGNATO SN AI NUOVI MAPPALI DI RISULTA:
SI PRECISA CHE IL PRESENTA ATTO VIENE FIRMATO DALL'AVVOCATO CRISTIANA PELLIZZARO IN QUALITA' DI CURATORE FALLIMENTARE COME DA SENTENZA N.190/2021 DEL 23/11/2021 FALLIMENTO N.183/2021;
GEOM. GRIGOLI GIOVANNI VIA BARBUGINE N. 102/1 ,37053 ASPARETTO DI CERA(VR)

Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data :

Codice file PRGEO: 16.118.545

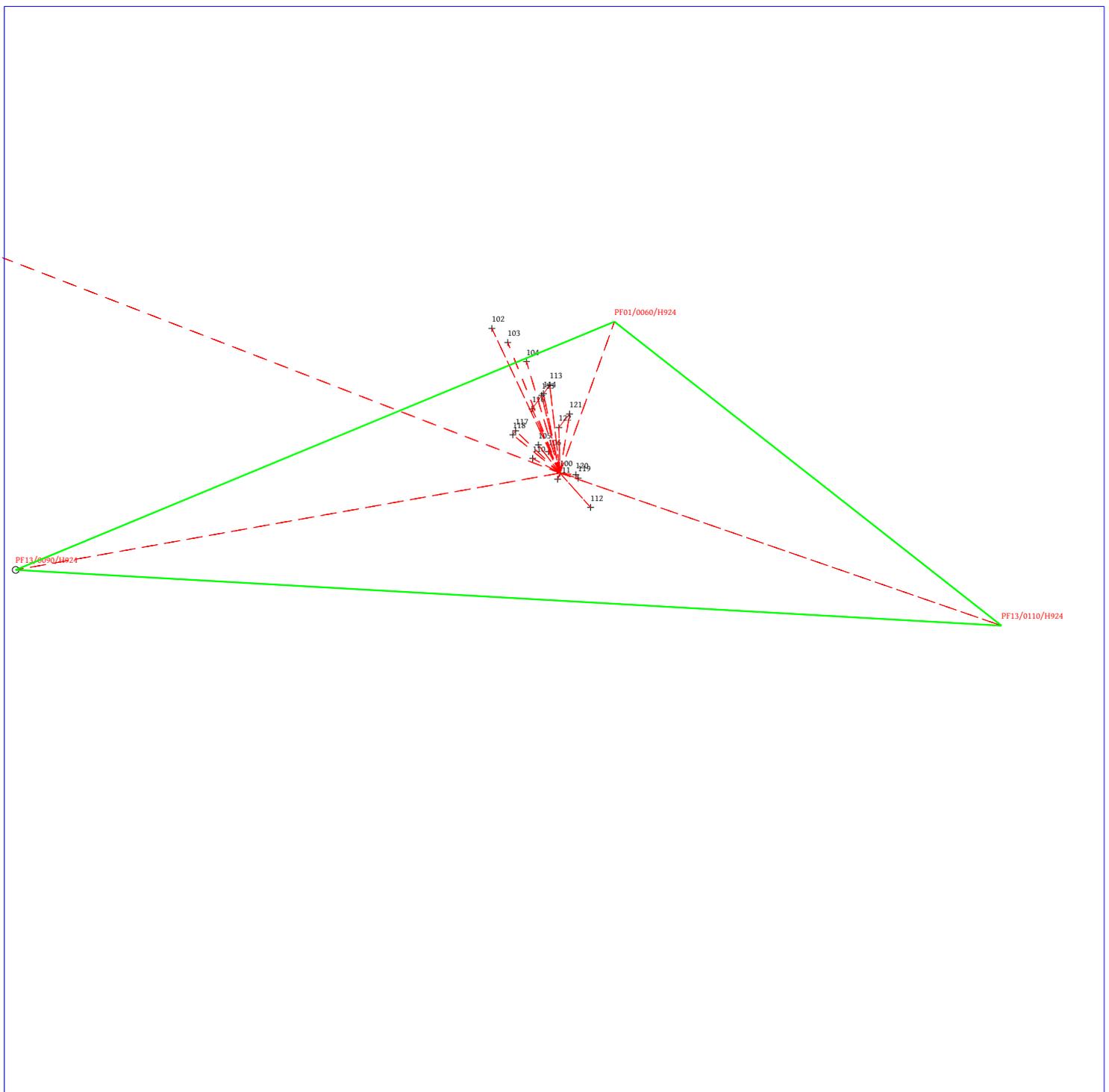
Pag. 12 di 13

Dati generali del tipo

Comune: SAN GIOVANNI LUPATOTO
Foglio: 0060
Tecnico: GRIGOLI GIOVANNI
Provincia: VERONA

Sez. Censuaria:
Particelle: 454,76
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: 2499

Scala 1 : 4000



Ufficio provinciale di: VERONA

Protocollo n:

Data :

Codice file PRGEO: 16.118.545

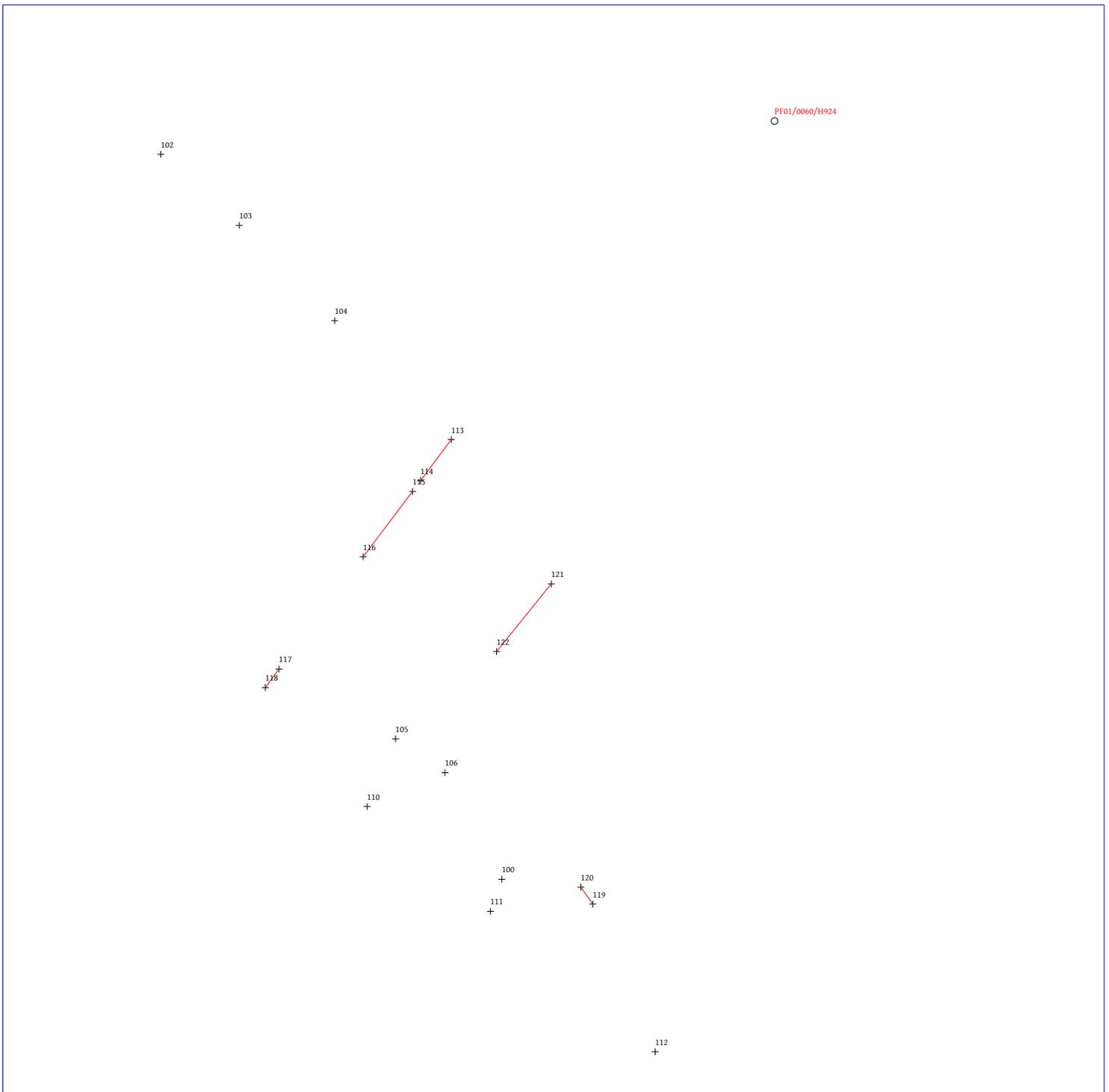
Pag. 13 di 13

Dati generali del tipo

Comune: SAN GIOVANNI LUPATOTO
Foglio: 0060
Tecnico: GRIGOLI GIOVANNI
Provincia: VERONA

Sez. Censuaria:
Particelle: 454,76
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: 2499

Scala 1 : 800



Ufficio provinciale di: VERONA - Territorio

Protocollo: 2024/71095

Data: 04/04/2024

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

Dati generali del tipo

 Comune SAN GIOVANNI LUPATOTO
 Foglio 6
 Tecnico GRIGOLI GIOVANNI
 Provincia VERONA

 Sez. Censuaria
 Particelle 454, 76
 Qualifica GEOMETRA

Esiti dell'aggiornamento censuario
Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	454	000			00000	14	16	SN			011	00			
S	454	000			00000	00	00				000				
C		000	a	508	00000	04	40	SN			000		3.41	1.82	
C		000	b	509	00000	02	90	SN			000		2.25	1.2	
C		000	c	510	00000	04	00	SN			000		3.1	1.65	
C		000	d	511	00000	02	86	SN			000		2.22	1.18	
O	76	000			00000	54	55	SN			011	00			
S	76	000			00000	00	00				000				
C		000	a	512	00000	53	65	SN			000		41.56	22.17	
C		000	b	513	00000	00	90	SN			000		.7	.37	

Ufficio provinciale di: VERONA - Territorio

Protocollo: 2024/71095

Data: 04/04/2024

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

Dati generali del tipo

Comune	SAN GIOVANNI LUPATOTO	Sez. Censuaria	
Foglio	6	Particelle	454, 76
Tecnico	GRIGOLI GIOVANNI	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	VERONA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0070761/2024 del 04/04/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2024/VR0071095

Data di approvazione:

04/04/2024

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

MARIANI DANIELE

(Responsabile del procedimento)

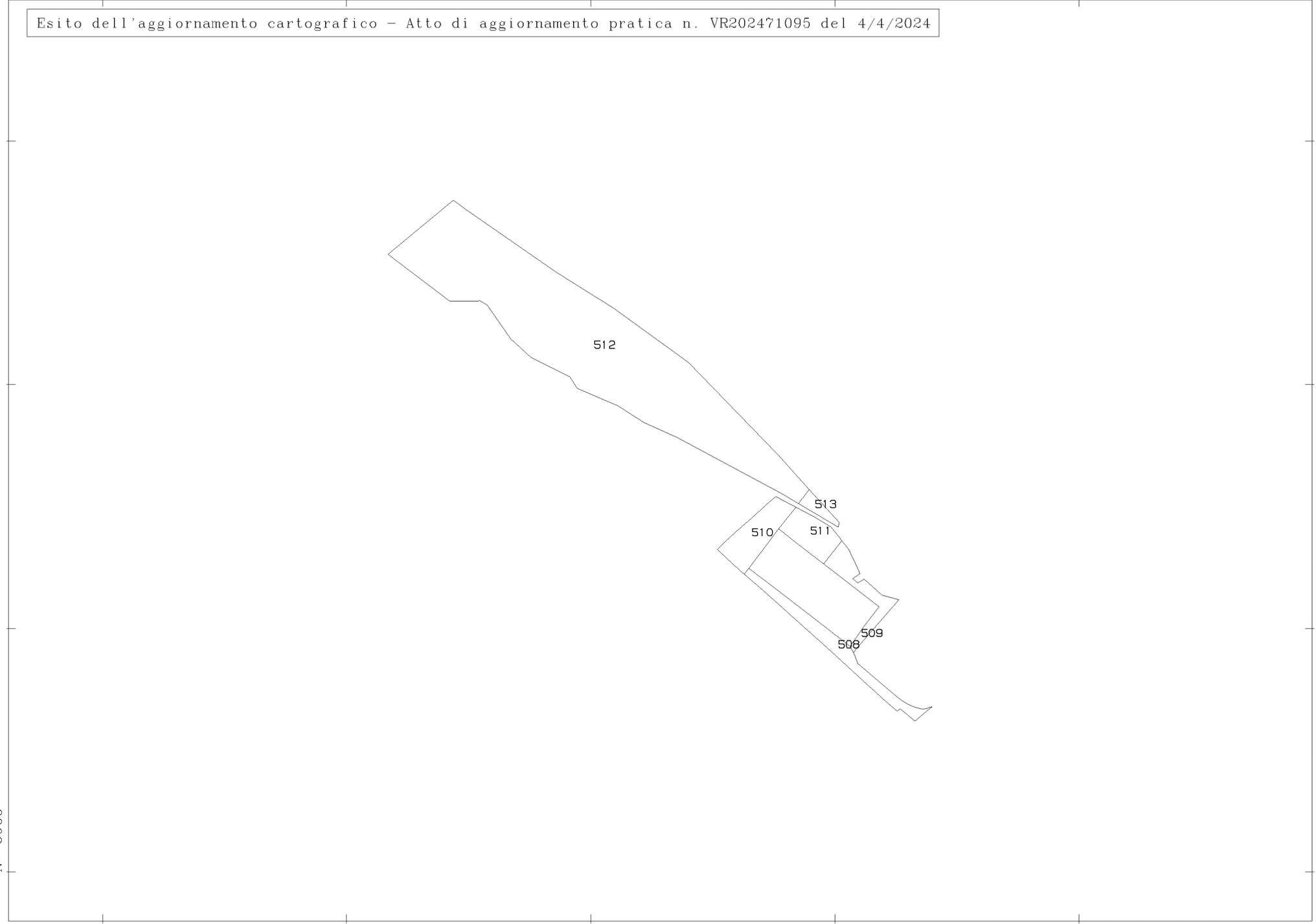
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 10965

Data di richiesta del servizio: 04/04/2024

Riscossi € 0.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0.00 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. VR202471095 del 4/4/2024



Comune: (VR) SAN GIOVANNI LUPATOTO Scala originale: 1:2000
Foglio: 6 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica VR202471095
Richiedente: GRIGOLI GIOVANNI

6 Particelle: 508,509,510,511,512,513