

**RELAZIONE DI STIMA**  
**DEL PERITO ESTIMATORE**

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**

siti nei comuni di  
Verona (VR),  
Castagnaro (VR),  
Sanguinetto (VR),  
Casaleone (VR) e  
Bovolone (VR)

TRIBUNALE DI VERONA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento RF 104/2021  
Sentenza n° 111/2021 del 30/06/2021  
Giudice Delegato dott. --- OMISSIS ---  
Curatore fallimentare: Avv. --- OMISSIS ---

Fallimento

**--- OMISSIS ---**

con sede in --- OMISSIS ---, Bovolone  
(VR)

## **Indice della perizia**

Incarico .....	4
Individuazione dei beni.....	4
Sopralluogo.....	5
Lotti di vendita .....	5
Beni per i quali si suggerisce la derelizione.....	6
Precisazione.....	8
Criteri di stima.....	8
LOTTO B1: n.°1 autorimessa in Verona (VR), Viale A. Palladio, piena proprietà dell'intero .....	10
LOTTO B2: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero .....	19
LOTTO B3: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero .....	28
LOTTO B4: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero .....	37
LOTTO B5: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero .....	46
LOTTO B6: terreno agricolo con porzione di fabbricato rurale (fatiscente) in Castagnaro (VR), Via Valle Menà (senza numero civico), piena proprietà dell'intero .....	55
LOTTO B7: fabbricato abitativo (fatiscente), nonché terreno con potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Borghetto n.° 26 e/o 14, piena proprietà dell'intero .....	64
LOTTO B8: capannone a destinazione laboratorio con tettoie ed area cortiliva, nonché terreno con residua potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Dossi, senza numero civico, piena proprietà dell'intero .....	79
LOTTO B9: complesso edilizio composto da laboratorio, magazzini, ripostigli, autorimesse, tettoie ed aree urbane in Sanguinetto (VR), Via S. Giuseppe n° 2, piena proprietà dell'intero .....	93
LOTTO B10: villa "allo stato grezzo" con relativa autorimessa, area cortiliva e terreno in Sanguinetto (VR), Via Ca De Micheli n. 19, piena proprietà dell'intero .....	109

LOTTO B11: immobile commerciale, costituito da negozio/mostra e laboratorio/magazzino in Casaleone (VR), Vicolo Tito Speri n° 6 (angolo Via Venera), piena proprietà dell'intero .....	122
LOTTO B12: capannone a destinazione laboratorio e n. 3 abitazioni in Casaleone (VR), Via Boccarona, n.° 11, 12, 13, piena proprietà dell'intero .....	137
LOTTO B13: magazzini in Casaleone (VR), Via Alcide De Gasperi n.° 3, piena proprietà dell'intero.....	153
INQUADRAMENTO GENERALE LOTTI B14-B15-B16: laboratori e magazzini in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero .....	164
LOTTO B14: n. 14 laboratori, n. 5 magazzini ed un'abitazione in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero.....	177
LOTTO B15: n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero .....	198
LOTTO B16: n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero .....	203
Riepilogo dei valori di stima.....	209

## **Incarico**

La scrivente dott. geom. --- OMISSIS ---, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del curatore fallimentare Avv. --- OMISSIS ---.

## **Individuazione dei beni**

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa sono i seguenti:

- B1)** n.°1 autorimessa in Verona (VR), Viale Andrea Palladio n.° 8, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 575);
- B2)** n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero, (mn 386 sub. 732);
- B3)** n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 733);
- B4)** n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 734);
- B5)** n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 735);
- B6)** terreno agricolo con porzione di fabbricato rurale (fatiscente) in Castagnaro (VR), Via Valle Menà (senza numero civico), piena proprietà dell'intero;
- B7)** fabbricato abitativo (fatiscente), nonché terreno con potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Borghetto n.° 26 e/o 14, piena proprietà dell'intero;
- B8)** capannone a destinazione laboratorio con tettoie ed area cortiliva, nonché terreno con residua potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Dossi, senza numero civico, piena proprietà dell'intero;
- B9)** complesso edilizio composto da laboratorio, magazzini,

ripostigli, autorimesse, tettoie ed aree urbane in Sanguinetto (VR), Via S. Giuseppe n° 2, piena proprietà dell'intero;

**B10)** villa "allo stato grezzo" con relativa autorimessa, area cortiliva e terreno in Sanguinetto (VR), Via Cà De Micheli n. 19, piena proprietà dell'intero;

**B11)** immobile commerciale in Casaleone (VR), Vicolo Tito Speri n° 6 (angolo Via Venera), piena proprietà dell'intero;

**B12)** capannone a destinazione laboratorio e n. 3 abitazioni in Casaleone (VR), Via Boccarona n.° 11, 12, 13, piena proprietà dell'intero;

**B13)** magazzini in Casaleone (VR), Via Alcide De Gasperi n.° 3, piena proprietà dell'intero;

**B14)** n. 14 laboratori, n. 5 magazzini ed un'abitazione in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero;

**B15)** n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero;

**B16)** n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero.

### **Sopralluogo**

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 16/09/2021 e in ulteriori successive date.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.

### **Lotti di vendita**

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di n° 16 lotti di vendita articolati in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "Individuazione dei beni", come nel seguito riportato.

## **Beni per i quali si suggerisce la derelizione**

Nel corso degli accertamenti ed acquisizioni inerenti la procedura sono emersi i seguenti beni immobili dei quali si suggerisce l'abbandono, per il fatto di trattarsi di beni che non hanno alcun valore di mercato e peraltro gravati da formalità pregiudizievoli:

### **Sede stradale in Bovolone (VR)**

- INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni, Comune di Bovolone (VR), foglio n° 31, part. n°:

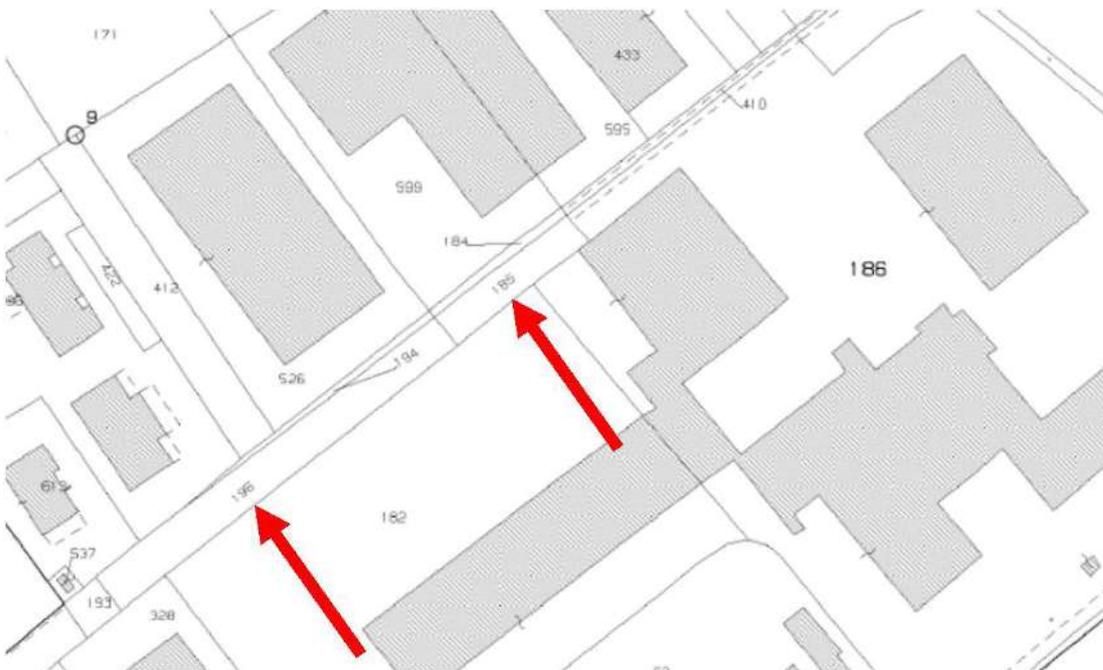
- 196, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 950, RD € 7,60, RA € 4,42 (di fatto sedime stradale);
- 185, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 312, RD € 2,50, RA € 1,45 (di fatto sedime stradale).

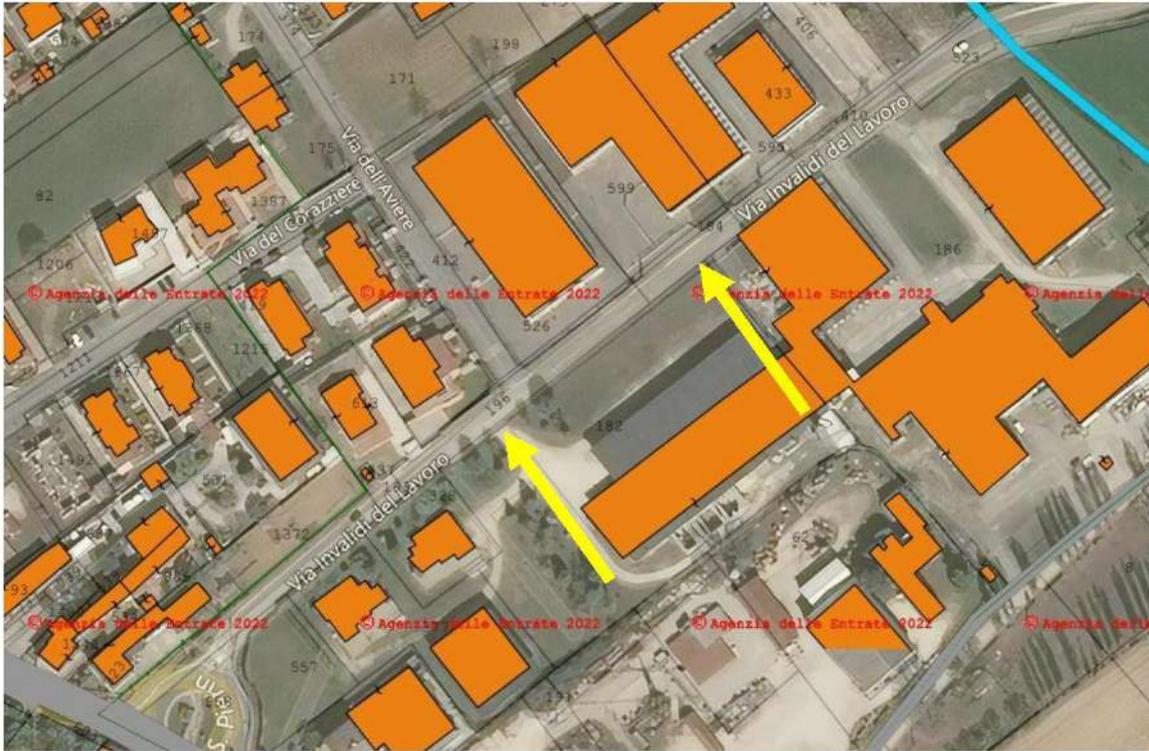
Intestazione catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:





Come riscontrabile anche dalla sovrapposizione che precede, le particelle mn 185-196 costituiscono sede della strada denominata Via Invalidi del Lavoro.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Immobili colpiti, oltre ad altri: Bovolone (VR), CT, fg. 31 m.n. 185, 196.
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Immobili colpiti, oltre ad altri: Bovolone (VR), CT, fg. 31 m.n. 185, 196.

- VALORE DI MERCATO

Trattandosi di pura sede stradale si ritiene che la stessa abbia un valore nullo, per cui se ne consiglia la derelizione.

### **Precisazione**

Sono oggetto di trattazione una moltitudine di immobili siti in molteplici Comuni della provincia di Verona.

Sugli stessi sono state rilevate svariate pratiche edilizie.

Va quindi indicato, che è stata posta la massima attenzione nell'individuare particolari problematiche e difformità autorizzative/catastali.

Stante l'oggettiva difficoltà incontrata nell'individuare e reperire le pratiche di interesse si tiene a precisare però che oltre quanto indicato gli immobili potrebbero presentare peculiarità aggiuntive che andranno verificate da parte dell'offerente e non comportano comunque incidenza alcuna sui valori di stima che sono in ogni caso espressi a corpo e per immobili nello stato di fatto.

### **Criteri di stima**

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del

prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, valori edificabili ai fini IMU, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

**LOTTO B1: n.°1 autorimessa in Verona (VR), Viale A.  
Palladio, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 386, sub. 575, zona cens. 3, categoria C/6, cl. 5, cons. 11 mq, sup. cat. 13 mq, RC € 47,15.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

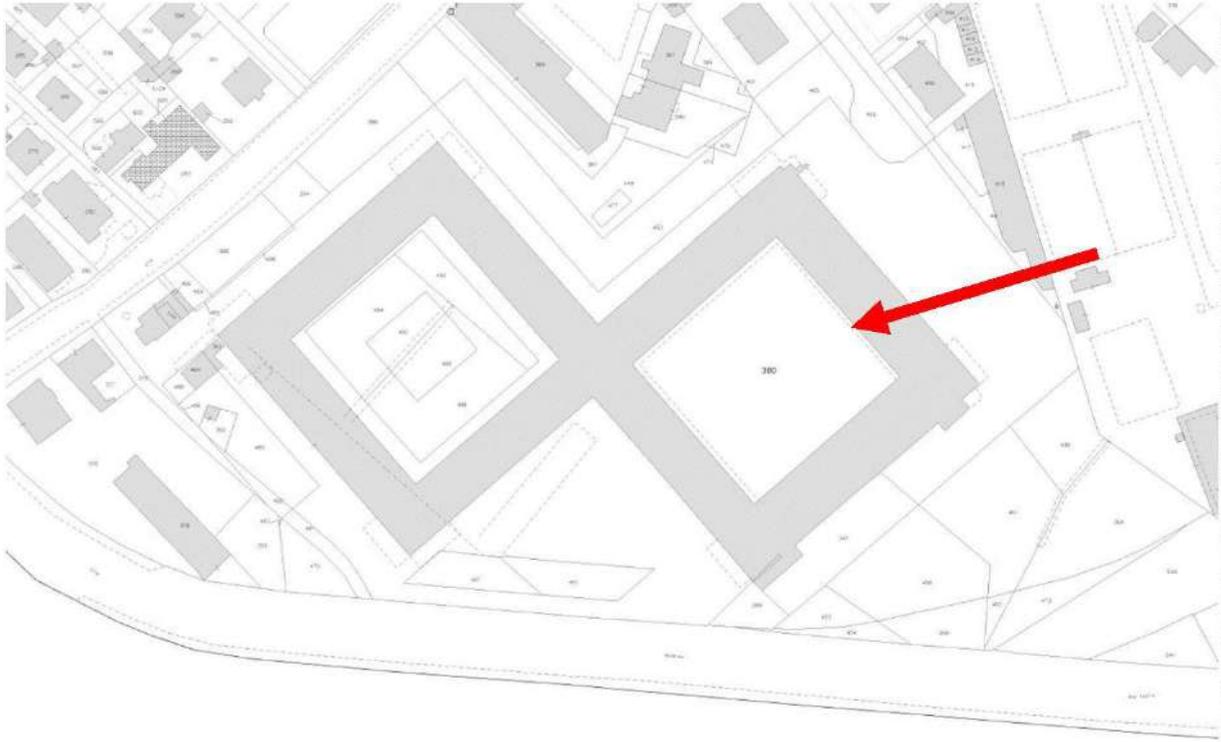
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato condominiale ove inserita l'autorimessa insiste attendibilmente, a seguito di valutazioni e considerazioni (data l'imprecisione della mappa catastale), su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 380, qualità ente urbano, superficie mq 24.950.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 22/09/1995 (trascritto a Verona il 09/10/1995, RG 28504, RP 20989) la società “--- OMISSIS ---” acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Verona, fg. 255 m.n.° 386 sub 732, sub 733, sub 734, sub 735, sub 575, oltre ad una ulteriore unità immobiliare non più di proprietà.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

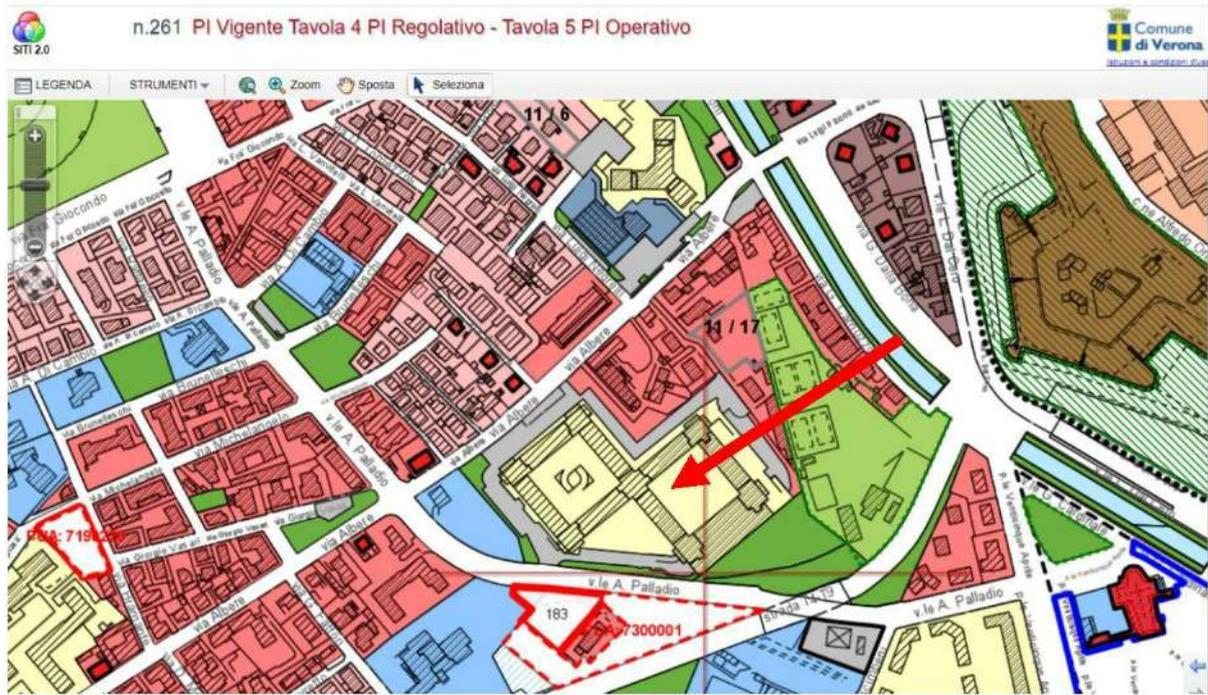
Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse, si trovano in ZTO "B"



**Livello: Piano degli Interventi**  
**Tavola 4 - Disciplina Regolativa**  
**La Città Esistente - Tessuti**

**Norme Generali**

[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

<b>Tessuto</b>	<b>TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario</b>
<b>Zona Omogenea Art. 6 NTO</b>	<b>Zona "B"</b>
<b>PI NTO</b>	<a href="#">ART_107</a>
<b>Tipo</b>	
<b>Codice PUA</b>	<a href="#">7140422</a>
<b>Repertorio</b>	
<b>Note</b>	
<b>Superficie</b>	<b>23817.51</b>

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Concessione Edilizia SK 2134 del 21.11.1977 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”*;
- Concessione Edilizia SK 3590 del 18.08.1979 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di forma e di distribuzione”*;
- Concessione Edilizia SK 7552 del 04.01.1981 per *“costruzione di una cabina elettrica interrata in Via Albere-angolo Via Palladio”*;
- Concessione Edilizia SK 5884 del 07.07.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di adeguamento quota parcheggi e nuove cantine”*;
- Concessione Edilizia SK 7550 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di distribuzione ed ampliamento del piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 7551 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di cambio di destinazione d'uso e ampliamento piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 9257 del 17.05.1983 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante distributiva”*;

- Asseverazione conformità n.° 1202 prot. 98835 del 26.09.1995, per *“installazione di sbarre automatiche in Via Albere e in Via Palladio con chiusura esclusivamente notturna”*;
- agibilità/abitabilità PG 1790/82 e 27125/82 del 04.10.1982, relativa alle CE SK 3590 del 1982 e SK 7550 del 1981.

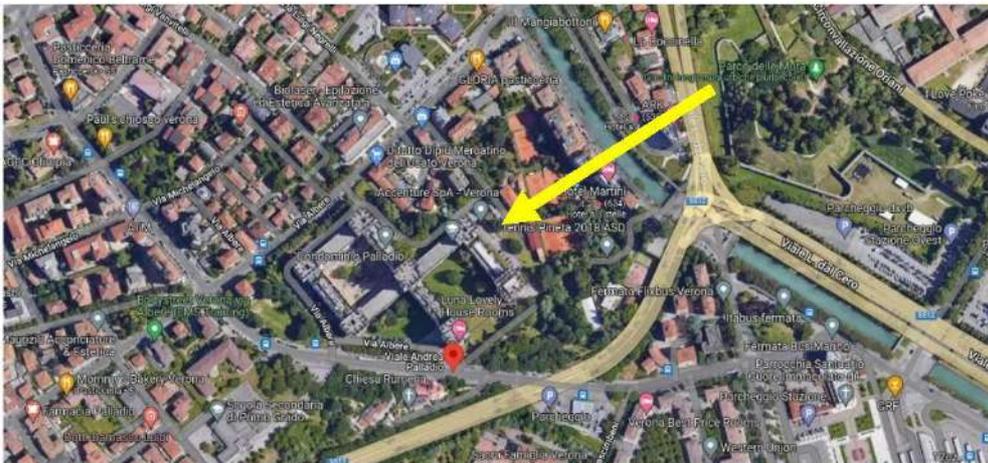
In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Verona, è quindi possibile attestare la conformità dell'autorimessa m.n.° 386 sub 575 alla pratica edilizia CE Sk 7550/81.

## **Descrizione degli immobili**

L'autorimessa oggetto di stima si trova al piano interrato di un complesso edilizio di considerevoli dimensioni denominato "Condominio Palladio", sito nel Comune di Verona, nel quartiere Stadio, in Viale Palladio/Via Albere con indicativamente accesso per l'autorimessa da Viale Palladio n.° 8.

Il complesso edilizio, edificato tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80, è articolato in vari corpi di fabbrica aventi diverse altezze e composizioni con destinazione urbanistica mista: residenziale, direzionale e commerciale.

Il complesso ha accessi pedonali e carrabili da via Albere e da Viale Palladio.



Il quartiere Stadio, si trova a sud ovest del centro storico della città di Verona, a circa 1,5 km in linea d'aria a Piazza Brà. Il quartiere offre numerosi beni e servizi di prima necessità. I collegamenti viari e ferroviari sono ottimali, dista infatti solo 800 mt dalla stazione ferroviaria di Verona, circa 700 mt dall'ingresso alle tangenziali e circa 5 km dall'ingresso al casello autostradale di Verona Nord (Autostrada A22 ed A4).

**AUTORIMESSA m.n. 386 sub. 575**

Suddivisione interna ed accesso	<p><b>Piano interrato:</b> unico vano che consente il posteggio di un'autovettura di piccole/medie dimensioni. L'ingresso e l'uscita sono agevoli.</p> <p>L'accesso alla corsia di manovra ed alla rampa carraia di collegamento avviene dall'ingresso di Viale Palladio, seguendo la strada interna a sinistra. La rampa carraia al piano interrato risulta chiusa da cancello in ferro con azionamento automatizzato.</p> <p>L'ingresso della scala condominiale di collegamento si trova in Via Palladio al civico n.° 8.</p>
Impianti	Nessun impianto all'interno dell'autorimessa, nemmeno l'illuminazione.
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli '80.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> l'immobile si trova in un ordinario stato manutentivo in relazione anche alla vetustà dello stesso.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> battuto di cemento;</p> <p><b>Pareti interne:</b> in getto in c.a. e blocchetti cementizi privi di intonaco e tinteggiatura;</p> <p><b>Serramenti:</b> portone di ingresso metallico a maglia aperta a due ante battenti. Apertura del portone manuale. L'autorimessa presenta delle aperture verso una bocca da lupo dotata di scala di emergenza. L'apertura di maggiori dimensioni presenta degli elementi metallici in lamiera sottile.</p>
Precisioni	All'interno sono presenti rifiuti depositati sul pavimento.

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Autorimessa mn 386 sub. 575

mq 13

## **Stima**

Autorimessa mn 386 sub. 575, stima a corpo

€ 9.000,00

Valore di stima lotto B1, espresso a corpo dell'intero	€ 9.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B1)</b>	<b>€ 9.000,00</b>

**LOTTO B2: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere,  
piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 386, sub. 732, zona cens. 3, categoria C/2, cl. 4, cons. 4 mq, sup. cat. 5 mq, RC € 12,60.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

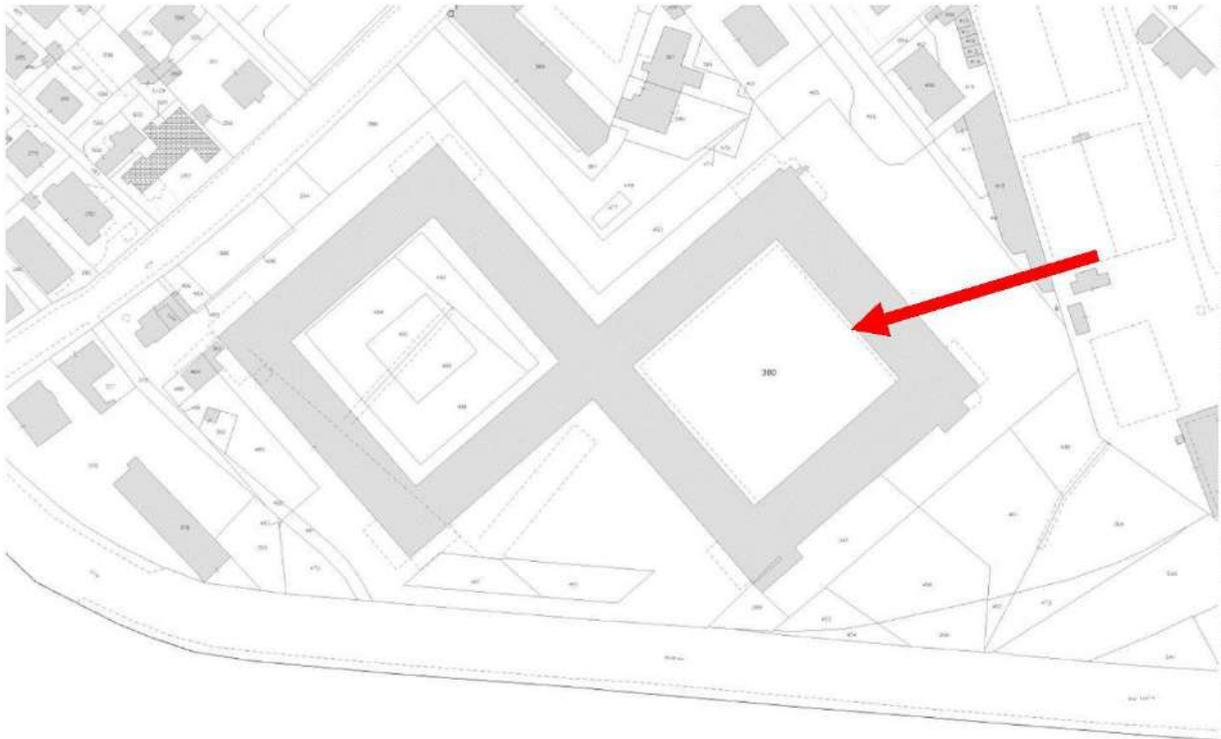
proprietà 1/1.

Il fabbricato condominiale ove inserita la cantina insiste attendibilmente, a seguito di valutazioni e considerazioni (data l'imprecisione della mappa catastale), su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 380, qualità ente urbano, superficie mq 24.950.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 22/09/1995 (trascritto a Verona il 09/10/1995, RG 28504, RP 20989) la società “--- OMISSIS ---” acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Verona, fg. 255 m.n.° 386 sub 732, sub 733, sub 734, sub 735, sub 575, oltre ad una ulteriore unità immobiliare non più di proprietà.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

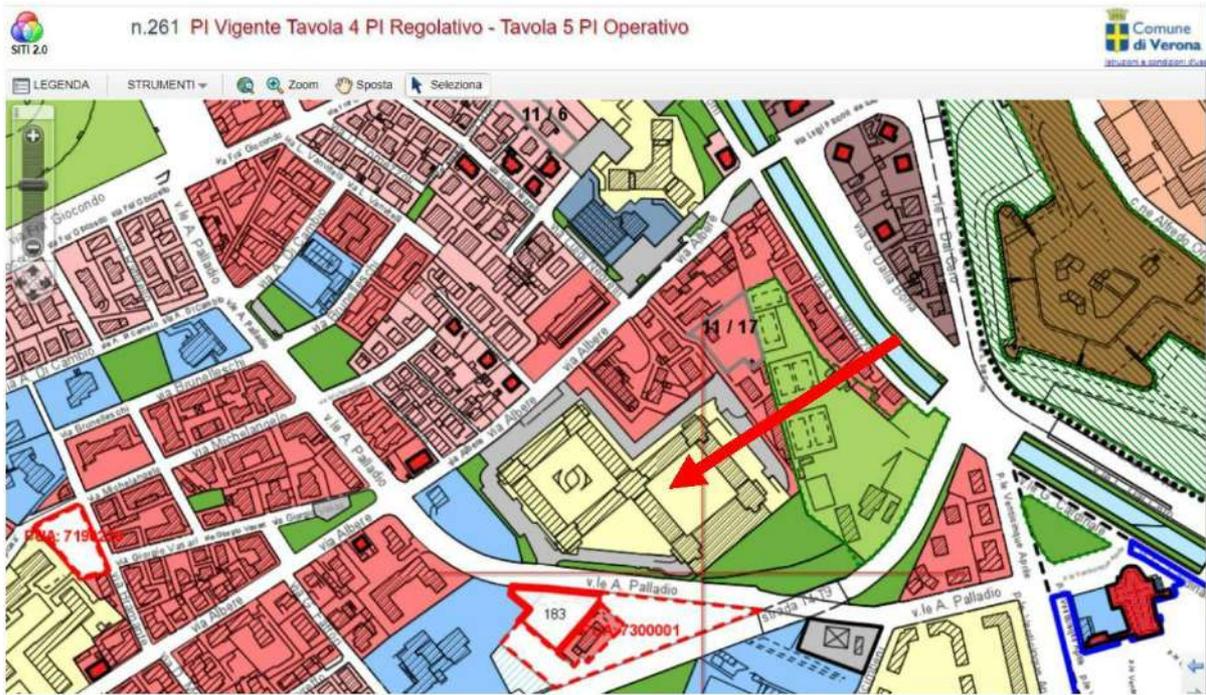
Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse, si trovano in ZTO "B"



**Livello: Piano degli Interventi**  
**Tavola 4 - Disciplina Regolativa**  
**La Città Esistente - Tessuti**

**Norme Generali**

[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

<b>Tessuto</b>	<b>TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario</b>
<b>Zona Omogenea Art. 6 NTO</b>	<b>Zona "B"</b>
<b>PI NTO</b>	<a href="#">ART_107</a>
<b>Tipo</b>	
<b>Codice PUA</b>	<a href="#">7140422</a>
<b>Repertorio</b>	
<b>Note</b>	
<b>Superficie</b>	<b>23817.51</b>

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Concessione Edilizia SK 2134 del 21.11.1977 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”*;
- Concessione Edilizia SK 3590 del 18.08.1979 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di forma e di distribuzione”*;
- Concessione Edilizia SK 7552 del 04.01.1981 per *“costruzione di una cabina elettrica interrata in Via Albere-angolo Via Palladio”*;
- Concessione Edilizia SK 5884 del 07.07.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di adeguamento quota parcheggi e nuove cantine”*;
- Concessione Edilizia SK 7550 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di distribuzione ed ampliamento del piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 7551 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di cambio di destinazione d'uso e ampliamento piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 9257 del 17.05.1983 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante distributiva”*;

- Asseverazione conformità n.° 1202 prot. 98835 del 26.09.1995, per *“installazione di sbarre automatiche in Via Albere e in Via Palladio con chiusura esclusivamente notturna”*;
- agibilità/abitabilità PG 1790/82 e 27125/82 del 04.10.1982, relativa alle CE SK 3590 del 1982 e SK 7550 del 1981.

In merito alla cantina, l'esame di tutte le pratiche fornite dal Comune di Verona, fa ritenere che le stesse siano state realizzate difformemente rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche progettuali; la difformità riguarderebbe nel complesso il piano interrato ove situate le cantine per ampiezza, forma e distribuzione.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dell'immobile.**

Stante la complessità e l'articolazione del complesso immobiliare e delle pratiche a esso collegate, non si può comunque escludere l'esistenza di pratiche edilizie non fornite dal Comune che attestino la regolarità dei beni; sarà quindi onere di parte offerente accertare l'effettiva regolarità ed eventualmente provvedere alla regolarizzazione.

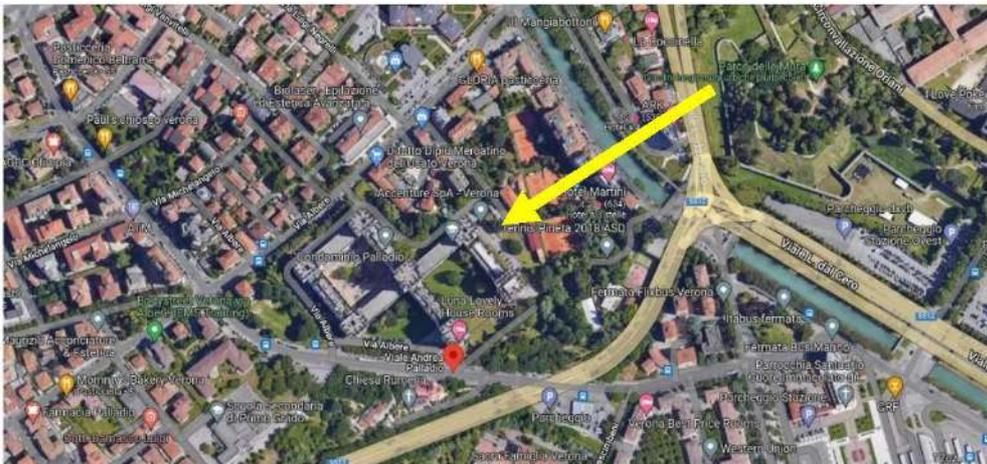
Di tale specifico aspetto è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza che si rendano necessari ulteriori ribassi.

## **Descrizione degli immobili**

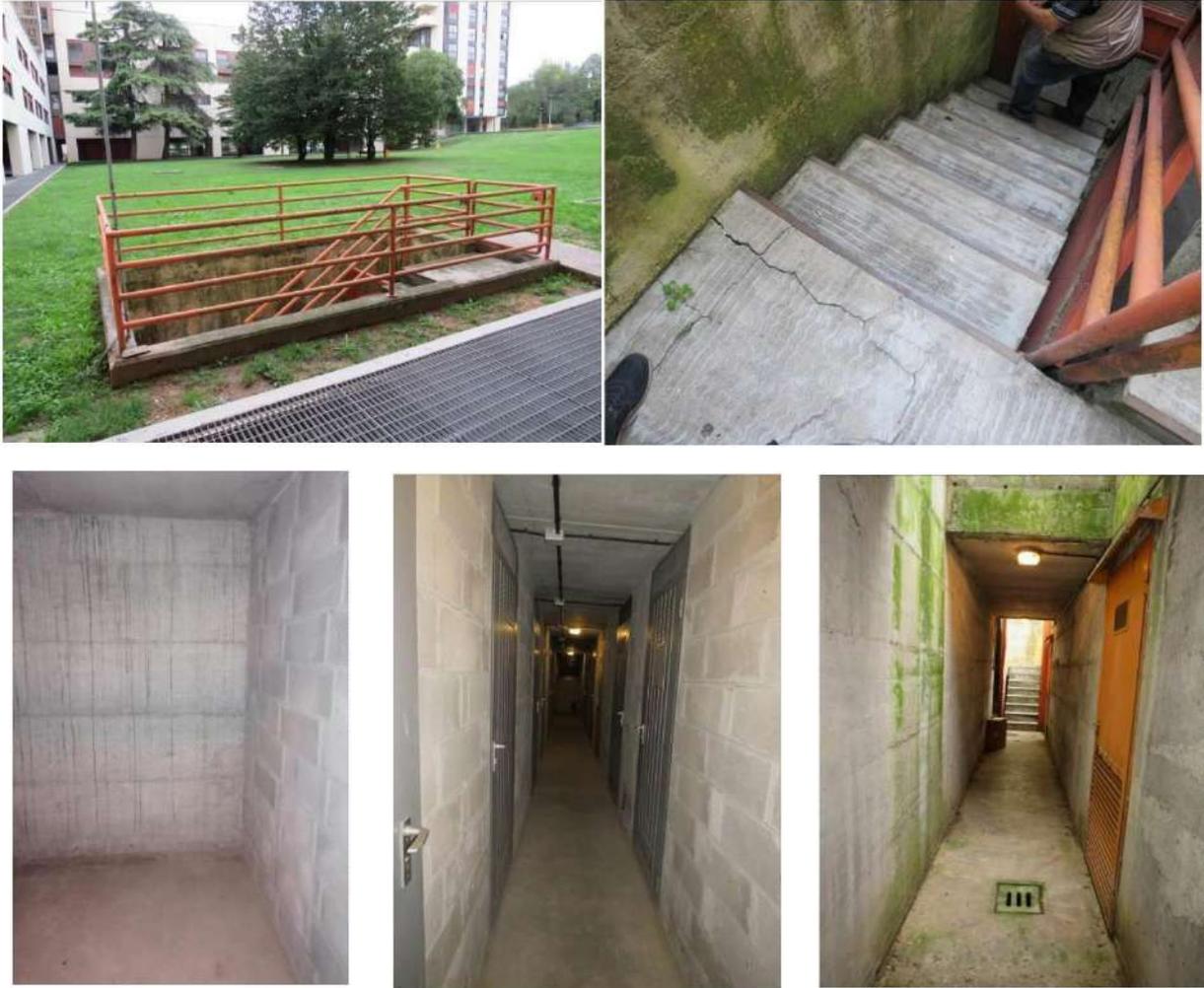
La cantina si trova al piano interrato di un complesso edilizio di considerevoli dimensioni denominato "Condominio Palladio", sito nel Comune di Verona, nel quartiere Stadio, in Viale Palladio/Via Albere con accesso per le cantine dall'area comune interna.

Il complesso edilizio, edificato tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80, è articolato in vari corpi di fabbrica aventi diverse altezze e composizioni con destinazione urbanistica mista: residenziale, direzionale e commerciale.

Il complesso ha accessi pedonali e carrabili da via Albere e da Viale Palladio.



Il quartiere Stadio, si trova a sud ovest del centro storico della città di Verona, a circa 1,5 km in linea d'aria a Piazza Brà. Il quartiere offre numerosi beni e servizi di prima necessità. I collegamenti viari e ferroviari sono ottimali, dista infatti solo 800 mt dalla stazione ferroviaria di Verona, circa 700 mt dall'ingresso alle tangenziali e circa 5 km dall'ingresso al casello autostradale di Verona Nord (Autostrada A22 ed A4).

**CANTINA m.n. 386 subb. 732**

Suddivisione interna ed accesso	<p><b>Piano interrato:</b> ogni cantina è costituita da un unico piccolo vano accessibile da un corridoio comune. Nello specifico, le cantine sono unicamente accessibili da una scala esterna posta nell'area cortiliva del m.n.° 380, che conducono al piano interrato articolato in un corridoio che si dirama in altri tre corridoi. La cantina in esame si trova nella parte terminale del terzo corridoio.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Verona.</p>

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli '80.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile si trova in un ordinario stato manutentivo in relazione anche alla vetustà dello stesso.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in battuto di cemento;</p> <p><b>Pareti interne:</b> in getto in c.a. e blocchetti cementizi privi di intonaco e tinteggiatura;</p> <p><b>Serramenti:</b> porta di chiusura in metallo.</p>
------------------	---

### **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Cantina mn 386 sub. 732 mq 5

### **Stima**

Cantina mn 386 sub. 732, stima a corpo € 2.000,00

Valore di stima lotto B2, espresso a corpo dell'intero	€ 2.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B2)</b>	<b>€ 2.000,00</b>

**LOTTO B3: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere,  
piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 386, sub. 733, zona cens. 3, categoria C/2, cl. 4, cons. 4 mq, sup. cat. 5 mq, RC € 12,60.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

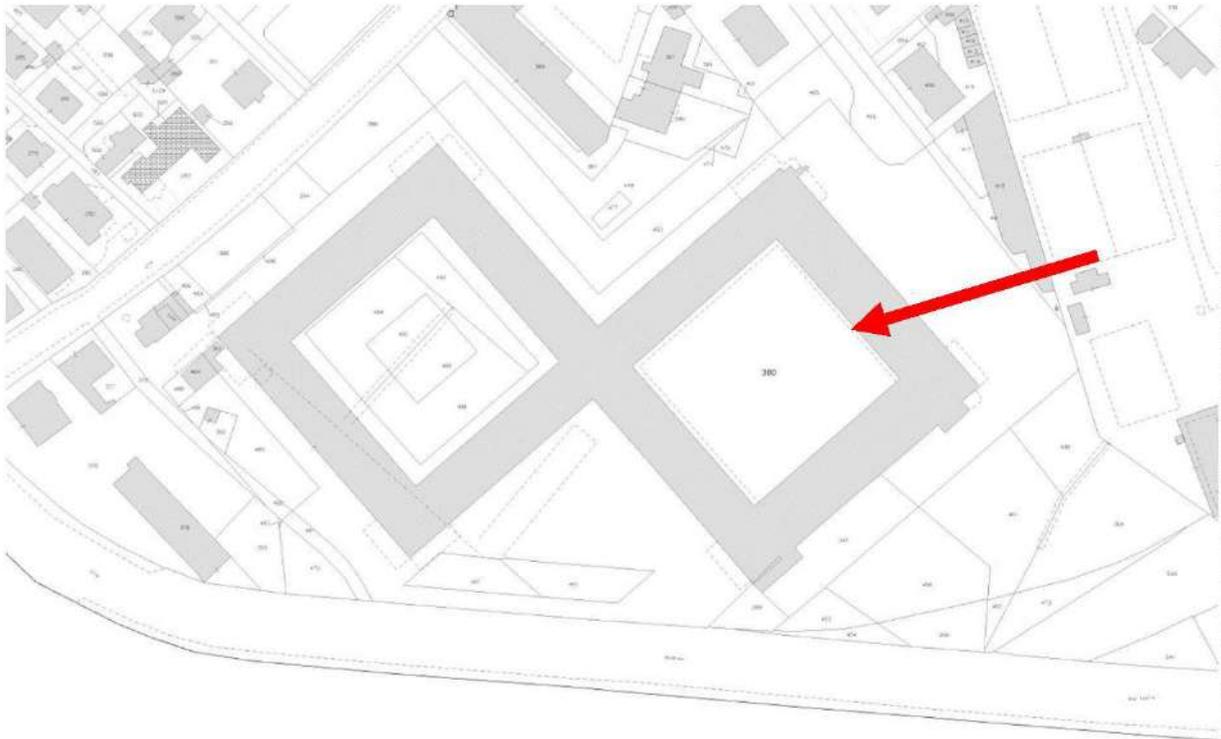
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato condominiale ove inserita la cantina insiste attendibilmente, a seguito di valutazioni e considerazioni (data l'imprecisione della mappa catastale), su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 380, qualità ente urbano, superficie mq 24.950.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 22/09/1995 (trascritto a Verona il 09/10/1995, RG 28504, RP 20989) la società “--- OMISSIS ---” acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Verona, fg. 255 m.n.° 386 sub 732, sub 733, sub 734, sub 735, sub 575, oltre ad una ulteriore unità immobiliare non più di proprietà.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

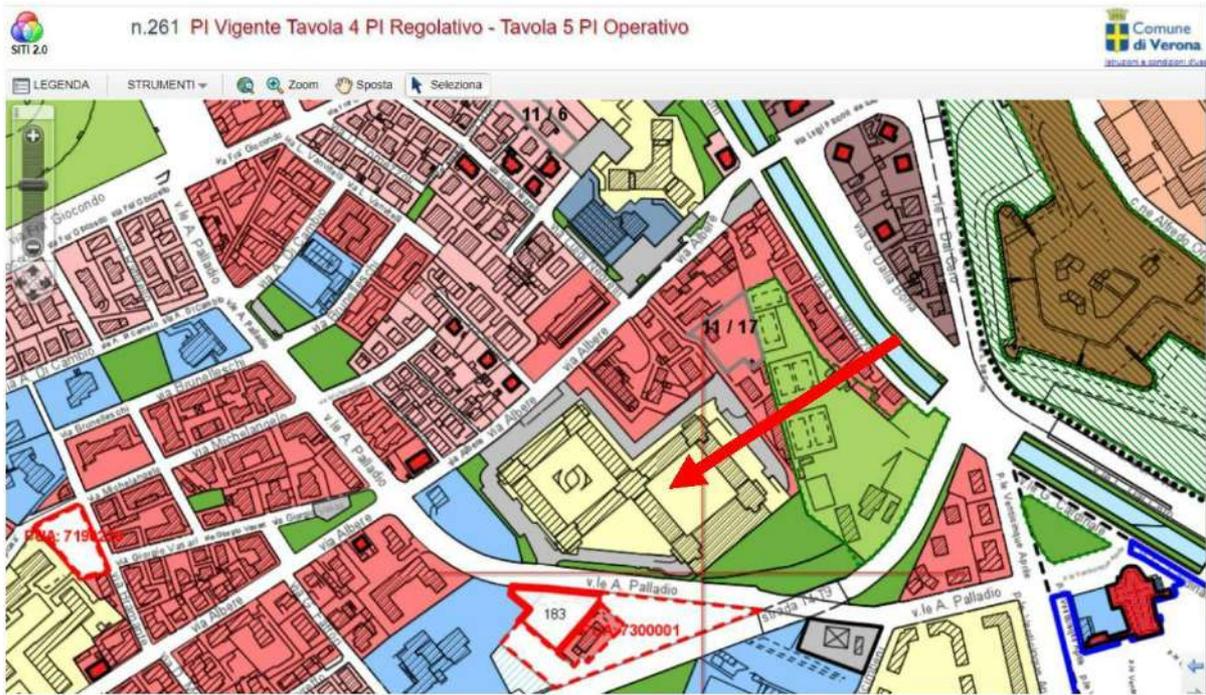
Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse, si trovano in ZTO "B"



**Livello: Piano degli Interventi**  
**Tavola 4 - Disciplina Regolativa**  
**La Città Esistente - Tessuti**

**Norme Generali**

[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

<b>Tessuto</b>	<b>TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario</b>
<b>Zona Omogenea Art. 6 NTO</b>	<b>Zona "B"</b>
<b>PI NTO</b>	<a href="#">ART_107</a>
<b>Tipo</b>	
<b>Codice PUA</b>	<a href="#">7140422</a>
<b>Repertorio</b>	
<b>Note</b>	
<b>Superficie</b>	<b>23817.51</b>

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Concessione Edilizia SK 2134 del 21.11.1977 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”*;
- Concessione Edilizia SK 3590 del 18.08.1979 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di forma e di distribuzione”*;
- Concessione Edilizia SK 7552 del 04.01.1981 per *“costruzione di una cabina elettrica interrata in Via Albere-angolo Via Palladio”*;
- Concessione Edilizia SK 5884 del 07.07.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di adeguamento quota parcheggi e nuove cantine”*;
- Concessione Edilizia SK 7550 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di distribuzione ed ampliamento del piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 7551 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di cambio di destinazione d'uso e ampliamento piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 9257 del 17.05.1983 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante distributiva”*;

- Asseverazione conformità n.° 1202 prot. 98835 del 26.09.1995, per *“installazione di sbarre automatiche in Via Albere e in Via Palladio con chiusura esclusivamente notturna”*;
- agibilità/abitabilità PG 1790/82 e 27125/82 del 04.10.1982, relativa alle CE SK 3590 del 1982 e SK 7550 del 1981.

In merito alla cantina, l'esame di tutte le pratiche fornite dal Comune di Verona, fa ritenere che le stesse siano state realizzate difformemente rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche progettuali; la difformità riguarderebbe nel complesso il piano interrato ove situate le cantine per ampiezza, forma e distribuzione.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dell'immobile.**

Stante la complessità e l'articolazione del complesso immobiliare e delle pratiche a esso collegate, non si può comunque escludere l'esistenza di pratiche edilizie non fornite dal Comune che attestino la regolarità dei beni; sarà quindi onere di parte offerente accertare l'effettiva regolarità ed eventualmente provvedere alla regolarizzazione.

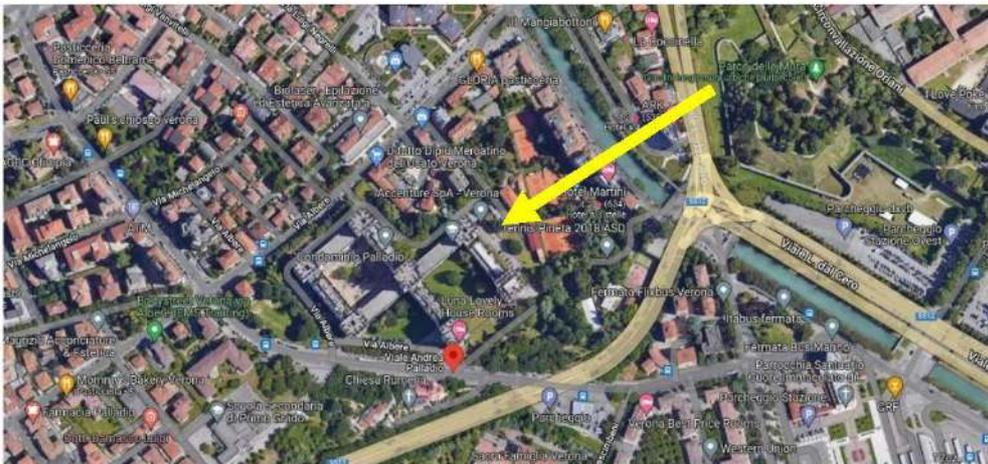
Di tale specifico aspetto è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza che si rendano necessari ulteriori ribassi.

## **Descrizione degli immobili**

La cantina si trova al piano interrato di un complesso edilizio di considerevoli dimensioni denominato "Condominio Palladio", sito nel Comune di Verona, nel quartiere Stadio, in Viale Palladio/Via Albere con accesso per le cantine dall'area comune interna.

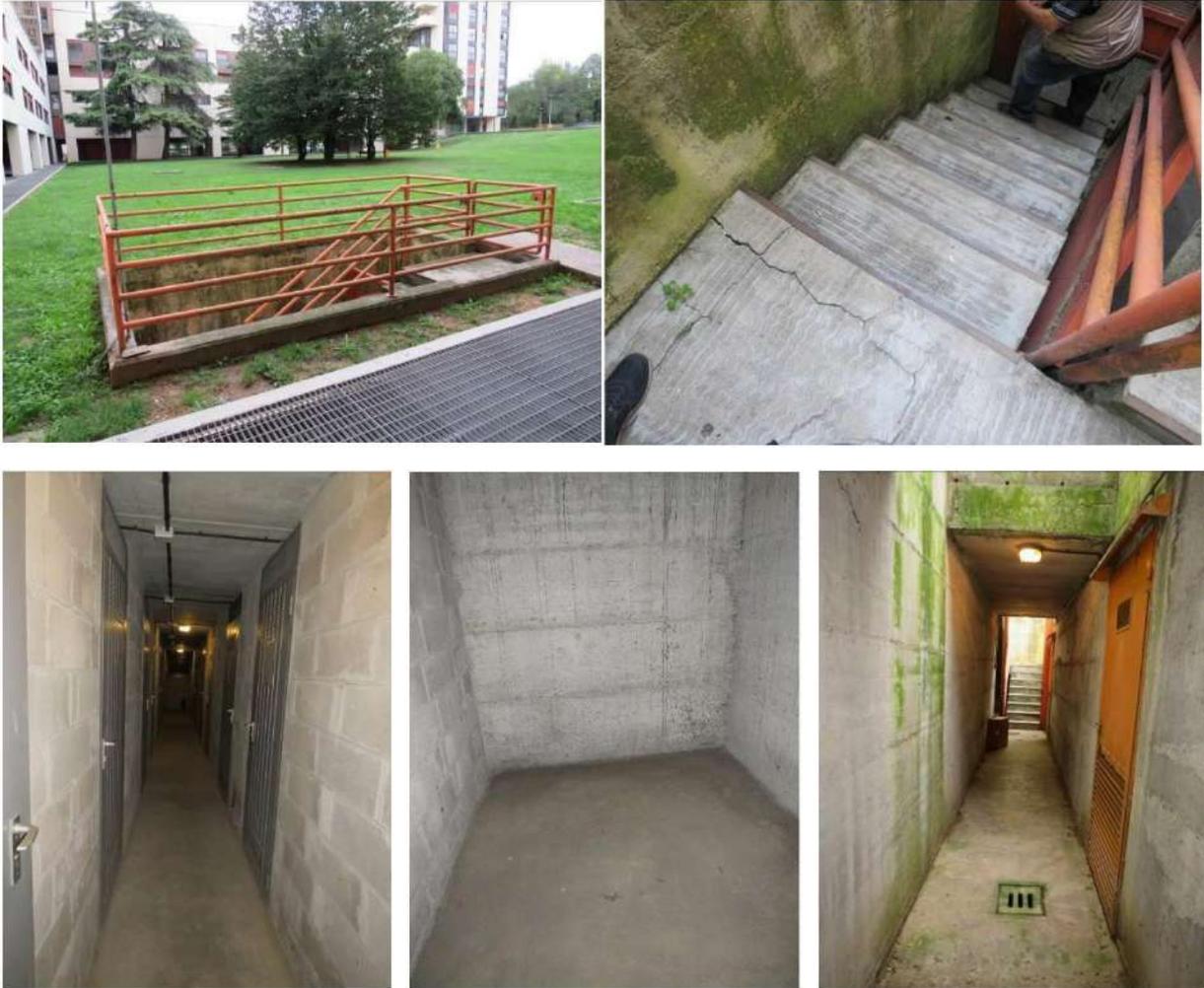
Il complesso edilizio, edificato tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80, è articolato in vari corpi di fabbrica aventi diverse altezze e composizioni con destinazione urbanistica mista: residenziale, direzionale e commerciale.

Il complesso ha accessi pedonali e carrabili da via Albere e da Viale Palladio.



Il quartiere Stadio, si trova a sud ovest del centro storico della città di Verona, a circa 1,5 km in linea d'aria a Piazza Brà. Il quartiere offre numerosi beni e servizi di prima necessità. I collegamenti viari e ferroviari sono ottimali, dista infatti solo 800 mt dalla stazione ferroviaria di Verona, circa 700 mt dall'ingresso alle tangenziali e circa 5 km dall'ingresso al casello autostradale di Verona Nord (Autostrada A22 ed A4).

La cantina è risultata accessibile e visionata anche internamente in corso di sopralluogo.

**CANTINA m.n. 386 subb. 733**

Suddivisione interna ed accesso	<p><b>Piano interrato:</b> ogni cantina è costituita da un unico piccolo vano accessibile da un corridoio comune. Nello specifico, le cantine sono unicamente accessibili da una scala esterna posta nell'area cortiliva del m.n.° 380, che conducono al piano interrato articolato in un corridoio che si dirama in altri tre corridoi. La cantina in esame si trova nella parte terminale del terzo corridoio.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Verona.</p>

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli '80.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile si trova in un ordinario stato manutentivo in relazione anche alla vetustà dello stesso.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in battuto di cemento;</p> <p><b>Pareti interne:</b> in getto in c.a. e blocchetti cementizi privi di intonaco e tinteggiatura;</p> <p><b>Serramenti:</b> porta di chiusura in metallo.</p>
------------------	---

### **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Cantina mn 386 sub. 733 mq 5

### **Stima**

Cantina mn 386 sub. 733, stima a corpo € 2.000,00

Valore di stima lotto B3, espresso a corpo dell'intero	€ 2.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B3)</b>	<b>€ 2.000,00</b>

**LOTTO B4: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere,  
piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 386, sub. 734, zona cens. 3, categoria C/2, cl. 4, cons. 4 mq, sup. cat. 5 mq, RC € 12,60.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

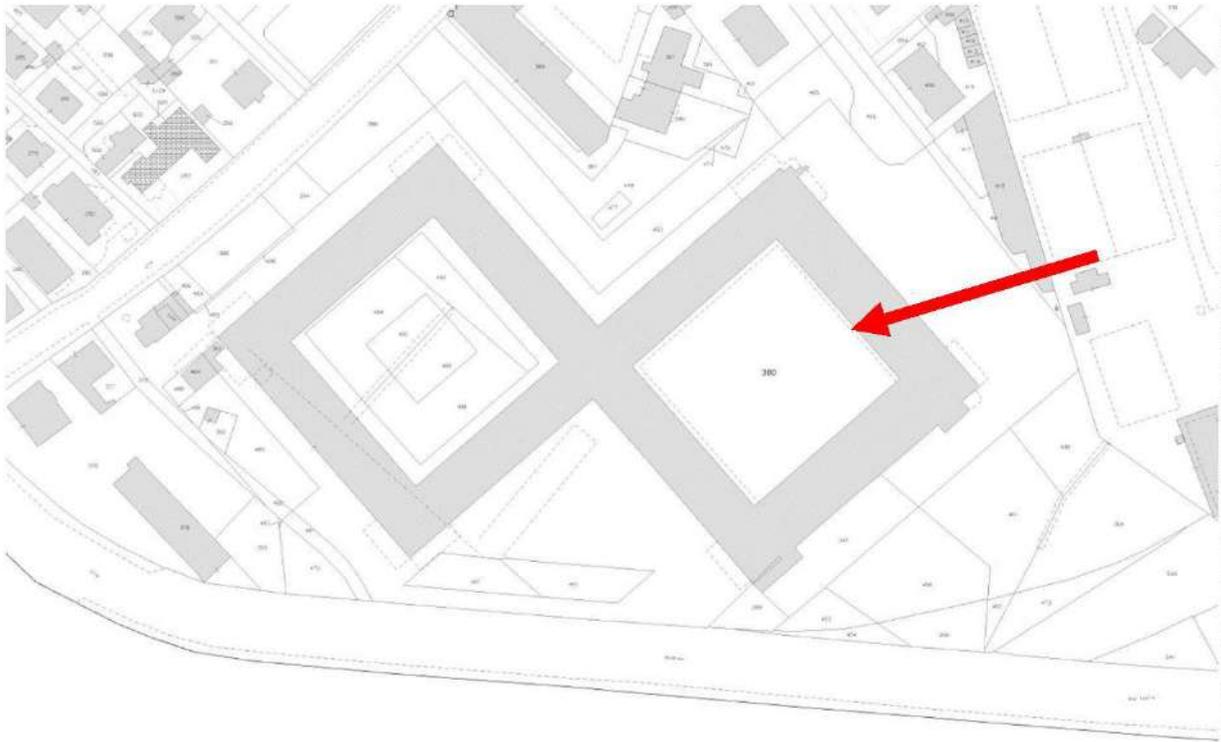
proprietà 1/1.

Il fabbricato condominiale ove inserita la cantina insiste attendibilmente, a seguito di valutazioni e considerazioni (data l'imprecisione della mappa catastale), su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 380, qualità ente urbano, superficie mq 24.950.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 22/09/1995 (trascritto a Verona il 09/10/1995, RG 28504, RP 20989) la società “--- OMISSIS ---” acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Verona, fg. 255 m.n.° 386 sub 732, sub 733, sub 734, sub 735, sub 575, oltre ad una ulteriore unità immobiliare non più di proprietà.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

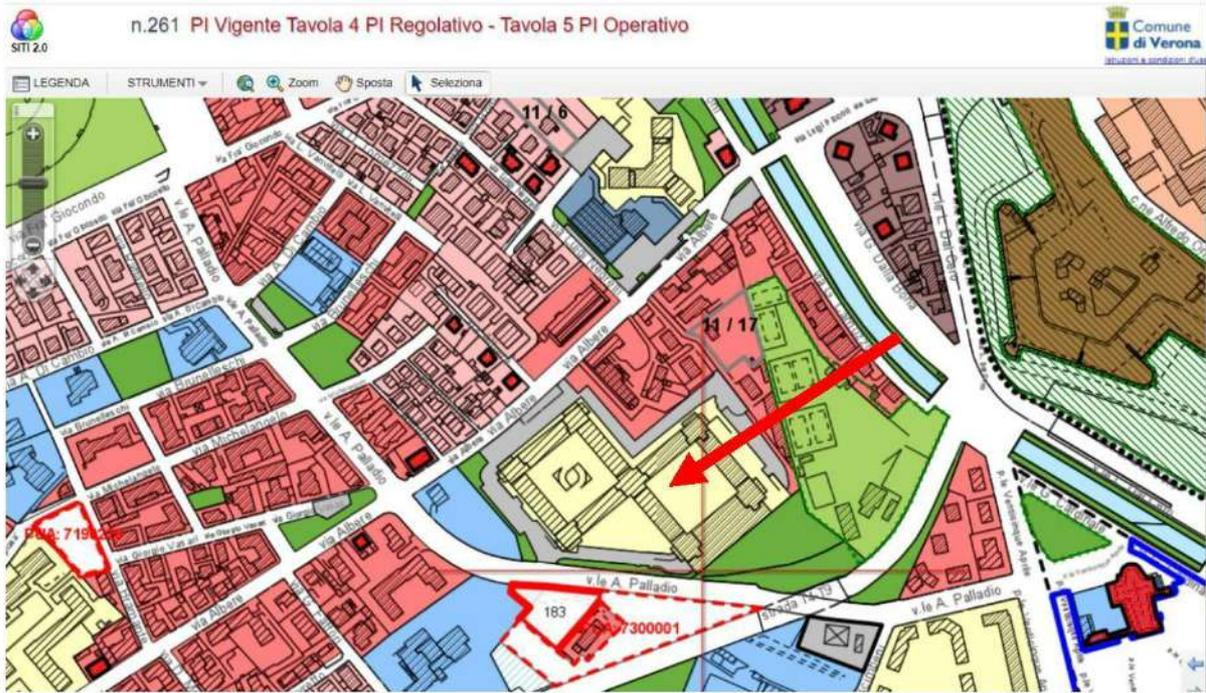
Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse, si trovano in ZTO "B"



**Livello: Piano degli Interventi**  
**Tavola 4 - Disciplina Regolativa**  
**La Città Esistente - Tessuti**

**Norme Generali**

[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

<b>Tessuto</b>	<b>TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario</b>
<b>Zona Omogenea Art. 6 NTO</b>	<b>Zona "B"</b>
<b>PI NTO</b>	<a href="#">ART_107</a>
<b>Tipo</b>	
<b>Codice PUA</b>	<a href="#">7140422</a>
<b>Repertorio</b>	
<b>Note</b>	
<b>Superficie</b>	<b>23817.51</b>

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Concessione Edilizia SK 2134 del 21.11.1977 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”*;
- Concessione Edilizia SK 3590 del 18.08.1979 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di forma e di distribuzione”*;
- Concessione Edilizia SK 7552 del 04.01.1981 per *“costruzione di una cabina elettrica interrata in Via Albere-angolo Via Palladio”*;
- Concessione Edilizia SK 5884 del 07.07.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di adeguamento quota parcheggi e nuove cantine”*;
- Concessione Edilizia SK 7550 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di distribuzione ed ampliamento del piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 7551 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di cambio di destinazione d'uso e ampliamento piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 9257 del 17.05.1983 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante distributiva”*;

- Asseverazione conformità n.° 1202 prot. 98835 del 26.09.1995, per *“installazione di sbarre automatiche in Via Albere e in Via Palladio con chiusura esclusivamente notturna”*;
- agibilità/abitabilità PG 1790/82 e 27125/82 del 04.10.1982, relativa alle CE SK 3590 del 1982 e SK 7550 del 1981.

In merito alla cantina, l'esame di tutte le pratiche fornite dal Comune di Verona, fa ritenere che le stesse siano state realizzate difformemente rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche progettuali; la difformità riguarderebbe nel complesso il piano interrato ove situate le cantine per ampiezza, forma e distribuzione.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dell'immobile.**

Stante la complessità e l'articolazione del complesso immobiliare e delle pratiche a esso collegate, non si può comunque escludere l'esistenza di pratiche edilizie non fornite dal Comune che attestino la regolarità dei beni; sarà quindi onere di parte offerente accertare l'effettiva regolarità ed eventualmente provvedere alla regolarizzazione.

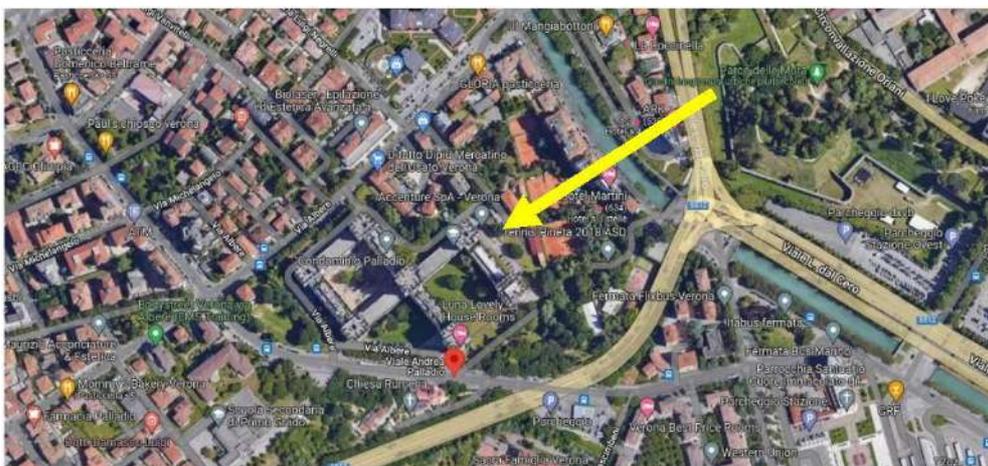
Di tale specifico aspetto è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza che si rendano necessari ulteriori ribassi.

## Descrizione degli immobili

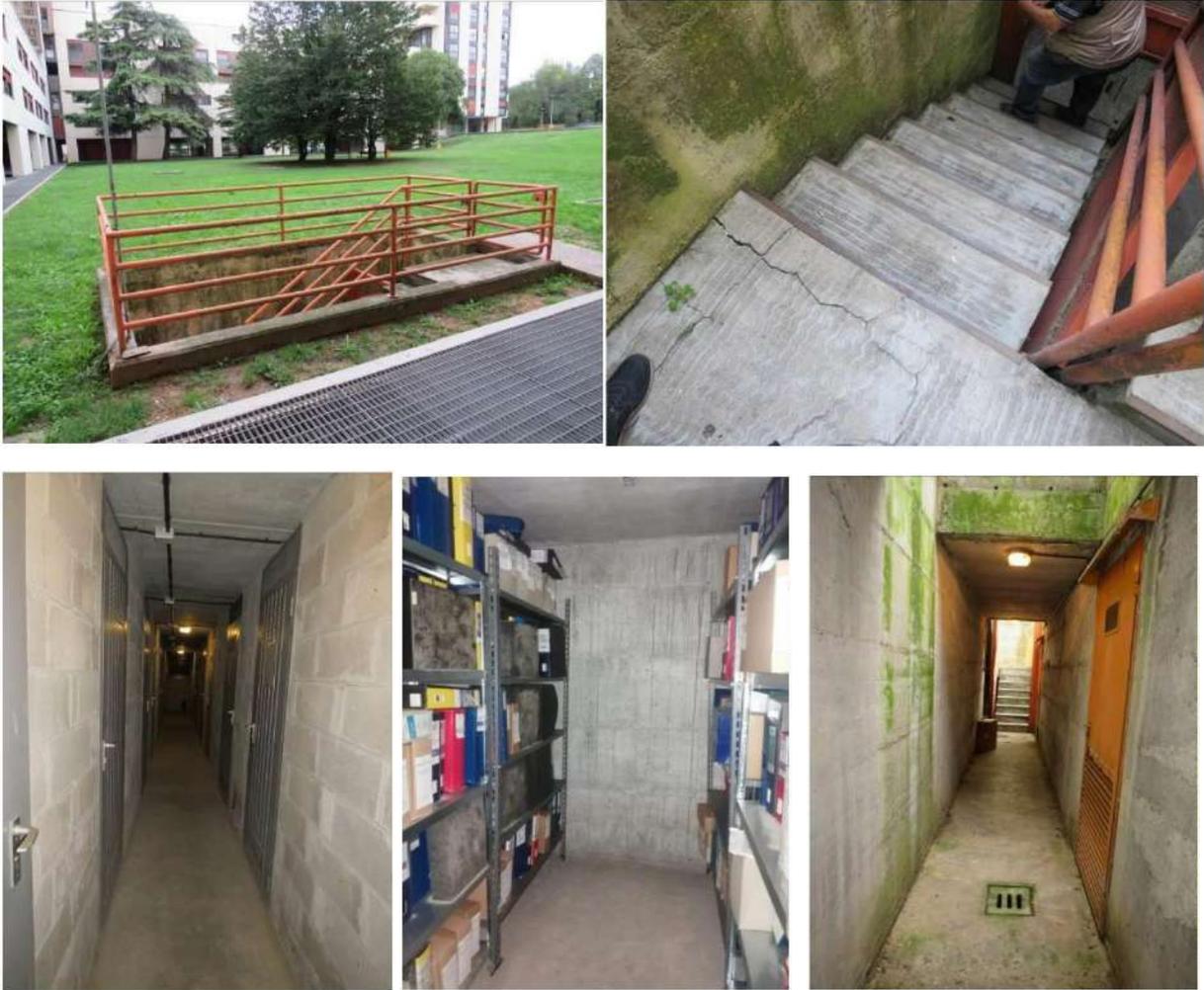
La cantina si trova al piano interrato di un complesso edilizio di considerevoli dimensioni denominato "Condominio Palladio", sito nel Comune di Verona, nel quartiere Stadio, in Viale Palladio/Via Albere con accesso per le cantine dall'area comune interna.

Il complesso edilizio, edificato tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80, è articolato in vari corpi di fabbrica aventi diverse altezze e composizioni con destinazione urbanistica mista: residenziale, direzionale e commerciale.

Il complesso ha accessi pedonali e carrabili da via Albere e da Viale Palladio.



Il quartiere Stadio, si trova a sud ovest del centro storico della città di Verona, a circa 1,5 km in linea d'aria a Piazza Brà. Il quartiere offre numerosi beni e servizi di prima necessità. I collegamenti viari e ferroviari sono ottimali, dista infatti solo 800 mt dalla stazione ferroviaria di Verona, circa 700 mt dall'ingresso alle tangenziali e circa 5 km dall'ingresso al casello autostradale di Verona Nord (Autostrada A22 ed A4).

**CANTINA m.n. 386 subb. 734**

Suddivisione interna ed accesso	<b>Piano interrato:</b> ogni cantina è costituita da un unico piccolo vano accessibile da un corridoio comune. Nello specifico, le cantine sono unicamente accessibili da una scala esterna posta nell'area cortiliva del m.n.° 380, che conducono al piano interrato articolato in un corridoio che si dirama in altri tre corridoi. La cantina in esame si trova nella parte terminale del terzo corridoio.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Verona.
Precisazioni	<b>Nel locale sono presenti scaffalature metalliche contenenti documentazione di terzi.</b>

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli '80.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile si trova in un ordinario stato manutentivo in relazione anche alla vetustà dello stesso.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in battuto di cemento;</p> <p><b>Pareti interne:</b> in getto in c.a. e blocchetti cementizi privi di intonaco e tinteggiatura;</p> <p><b>Serramenti:</b> porta di chiusura in metallo.</p>
------------------	---

### **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Cantina mn 386 sub. 734 mq 5

### **Stima**

Cantina mn 386 sub. 734, stima a corpo € 2.000,00

Valore di stima lotto B4, espresso a corpo dell'intero	€ 2.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B4)</b>	<b>€ 2.000,00</b>

**LOTTO B5: n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere,  
piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 386, sub. 735, zona cens. 3, categoria C/2, cl. 4, cons. 4 mq, sup. cat. 5 mq, RC € 12,60.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

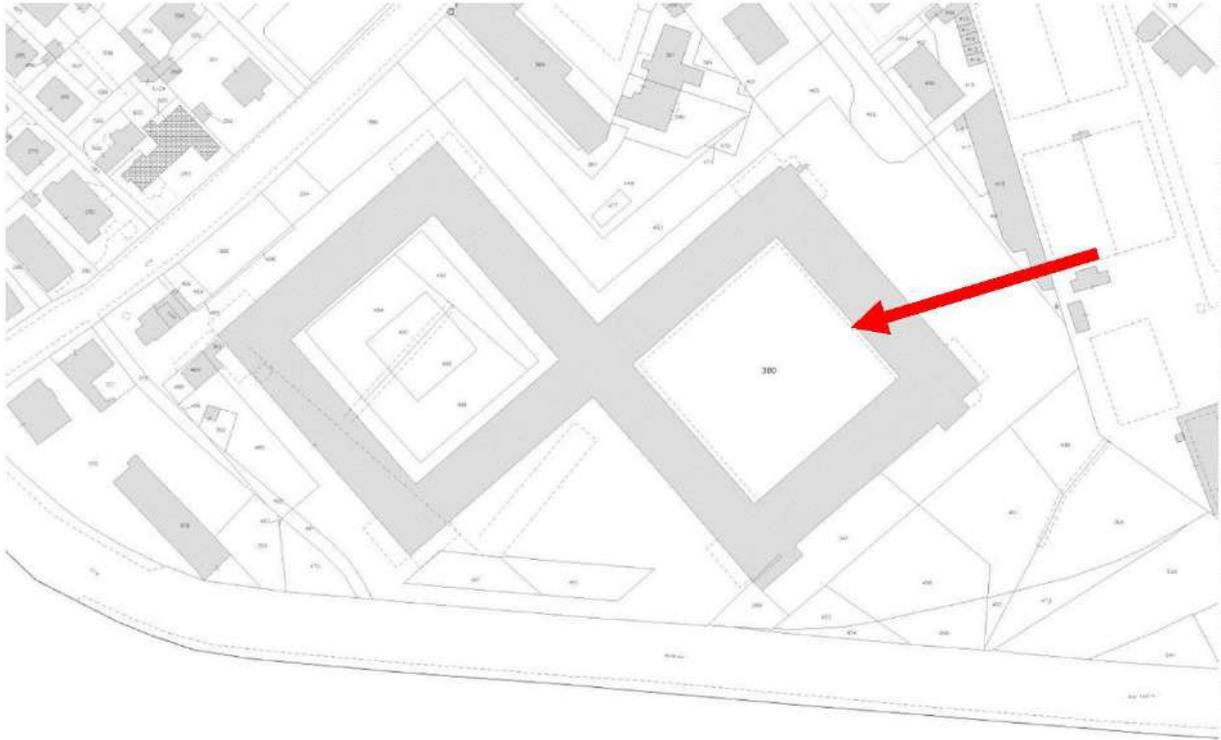
**proprietà 1/1.**

Il fabbricato condominiale ove inserita la cantina insiste attendibilmente, a seguito di valutazioni e considerazioni (data l'imprecisione della mappa catastale), su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), foglio n° 255, part. n°:

- 380, qualità ente urbano, superficie mq 24.950.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 22/09/1995 (trascritto a Verona il 09/10/1995, RG 28504, RP 20989) la società “--- OMISSIS ---” acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Verona, fg. 255 m.n.° 386 sub 732, sub 733, sub 734, sub 735, sub 575, oltre ad una ulteriore unità immobiliare non più di proprietà.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di piena proprietà.

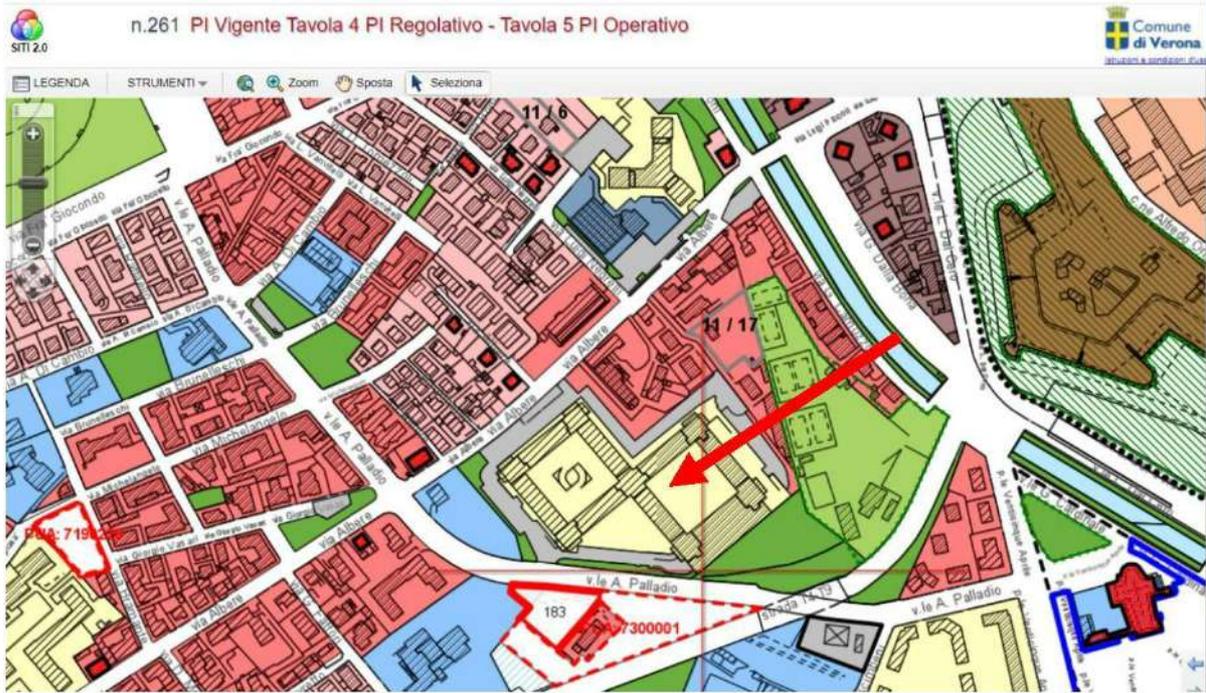
Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Verona (VR), CF, fg 255, m.n. 386 sub. 575, 732, 733, 734, 735.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse, si trovano in ZTO "B"



**Livello: Piano degli Interventi**  
**Tavola 4 - Disciplina Regolativa**  
**La Città Esistente - Tessuti**

**Norme Generali**

[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

<b>Tessuto</b>	<b>TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario</b>
<b>Zona Omogenea Art. 6 NTO</b>	<b>Zona "B"</b>
<b>PI NTO</b>	<a href="#">ART_107</a>
<b>Tipo</b>	
<b>Codice PUA</b>	<a href="#">7140422</a>
<b>Repertorio</b>	
<b>Note</b>	
<b>Superficie</b>	<b>23817.51</b>

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Concessione Edilizia SK 2134 del 21.11.1977 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”*;
- Concessione Edilizia SK 3590 del 18.08.1979 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di forma e di distribuzione”*;
- Concessione Edilizia SK 7552 del 04.01.1981 per *“costruzione di una cabina elettrica interrata in Via Albere-angolo Via Palladio”*;
- Concessione Edilizia SK 5884 del 07.07.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di adeguamento quota parcheggi e nuove cantine”*;
- Concessione Edilizia SK 7550 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di distribuzione ed ampliamento del piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 7551 del 23.08.1982 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante di cambio di destinazione d'uso e ampliamento piano interrato”*;
- Concessione Edilizia SK 9257 del 17.05.1983 per *“costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale ed uffici denominato centro residenziale “Andrea Palladio” tra Via Albere e Via Palladio, previa demolizione degli edifici”* e nello specifico per *“variante distributiva”*;

- Asseverazione conformità n.° 1202 prot. 98835 del 26.09.1995, per *“installazione di sbarre automatiche in Via Albere e in Via Palladio con chiusura esclusivamente notturna”*;
- agibilità/abitabilità PG 1790/82 e 27125/82 del 04.10.1982, relativa alle CE SK 3590 del 1982 e SK 7550 del 1981.

In merito alla cantina, l'esame di tutte le pratiche fornite dal Comune di Verona, fa ritenere che le stesse siano state realizzate difformemente rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche progettuali; la difformità riguarderebbe nel complesso il piano interrato ove situate le cantine per ampiezza, forma e distribuzione.

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dell'immobile.**

Stante la complessità e l'articolazione del complesso immobiliare e delle pratiche a esso collegate, non si può comunque escludere l'esistenza di pratiche edilizie non fornite dal Comune che attestino la regolarità dei beni; sarà quindi onere di parte offerente accertare l'effettiva regolarità ed eventualmente provvedere alla regolarizzazione.

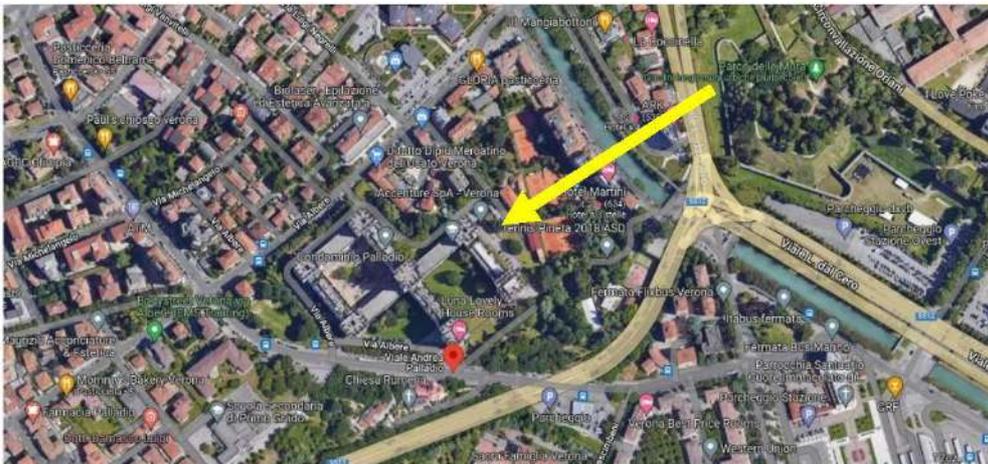
Di tale specifico aspetto è già tenuto conto nella stima nel seguito espressa, senza che si rendano necessari ulteriori ribassi.

## **Descrizione degli immobili**

La cantina si trova al piano interrato di un complesso edilizio di considerevoli dimensioni denominato "Condominio Palladio", sito nel Comune di Verona, nel quartiere Stadio, in Viale Palladio/Via Albere con accesso per le cantine dall'area comune interna.

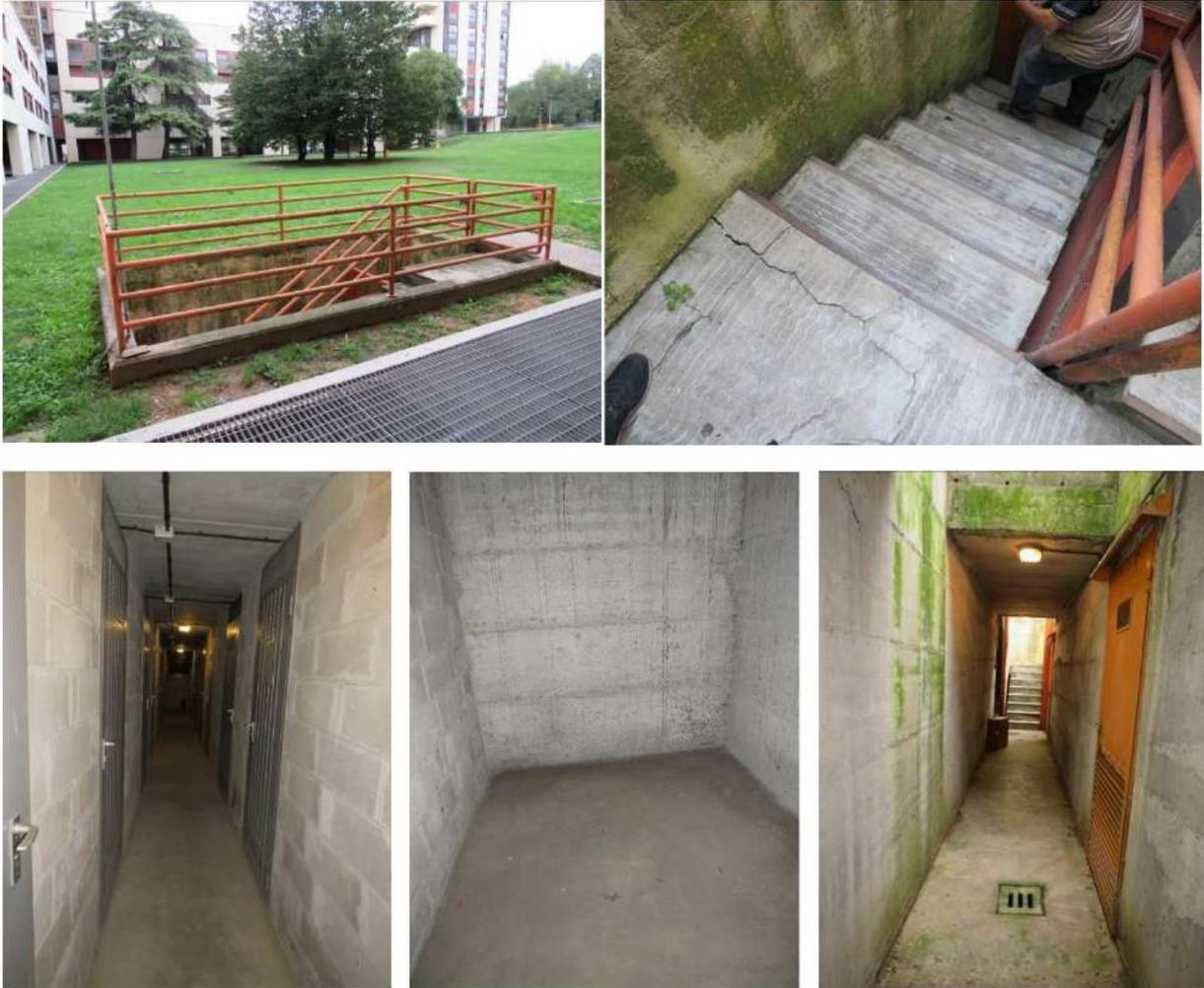
Il complesso edilizio, edificato tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80, è articolato in vari corpi di fabbrica aventi diverse altezze e composizioni con destinazione urbanistica mista: residenziale, direzionale e commerciale.

Il complesso ha accessi pedonali e carrabili da via Albere e da Viale Palladio.



Il quartiere Stadio, si trova a sud ovest del centro storico della città di Verona, a circa 1,5 km in linea d'aria a Piazza Brà. Il quartiere offre numerosi beni e servizi di prima necessità. I collegamenti viari e ferroviari sono ottimali, dista infatti solo 800 mt dalla stazione ferroviaria di Verona, circa 700 mt dall'ingresso alle tangenziali e circa 5 km dall'ingresso al casello autostradale di Verona Nord (Autostrada A22 ed A4).

La cantina è risultata accessibile e visionata anche internamente in corso di sopralluogo.

**CANTINA m.n. 386 subb. 735**

Suddivisione interna ed accesso	<p><b>Piano interrato:</b> ogni cantina è costituita da un unico piccolo vano accessibile da un corridoio comune. Nello specifico, le cantine sono unicamente accessibili da una scala esterna posta nell'area cortiliva del m.n.° 380, che conducono al piano interrato articolato in un corridoio che si dirama in altri tre corridoi. La cantina in esame si trova nella parte terminale del terzo corridoio.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Verona.</p>

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione del complesso edilizio è avvenuta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli '80.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile si trova in un ordinario stato manutentivo in relazione anche alla vetustà dello stesso.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in battuto di cemento;</p> <p><b>Pareti interne:</b> in getto in c.a. e blocchetti cementizi privi di intonaco e tinteggiatura;</p> <p><b>Serramenti:</b> porta di chiusura in metallo.</p>
------------------	---

### **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Cantina mn 386 sub. 735 mq 5

### **Stima**

Cantina mn 386 sub. 735, stima a corpo € 2.000,00

Valore di stima lotto B5, espresso a corpo dell'intero	€ 2.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B5)</b>	<b>€ 2.000,00</b>

**LOTTO B6: terreno agricolo con porzione di fabbricato rurale (fatiscente) in Castagnaro (VR), Via Valle Menà (senza numero civico), piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Terreni, Comune di Castagnaro (VR), foglio n° 14, part. n°:

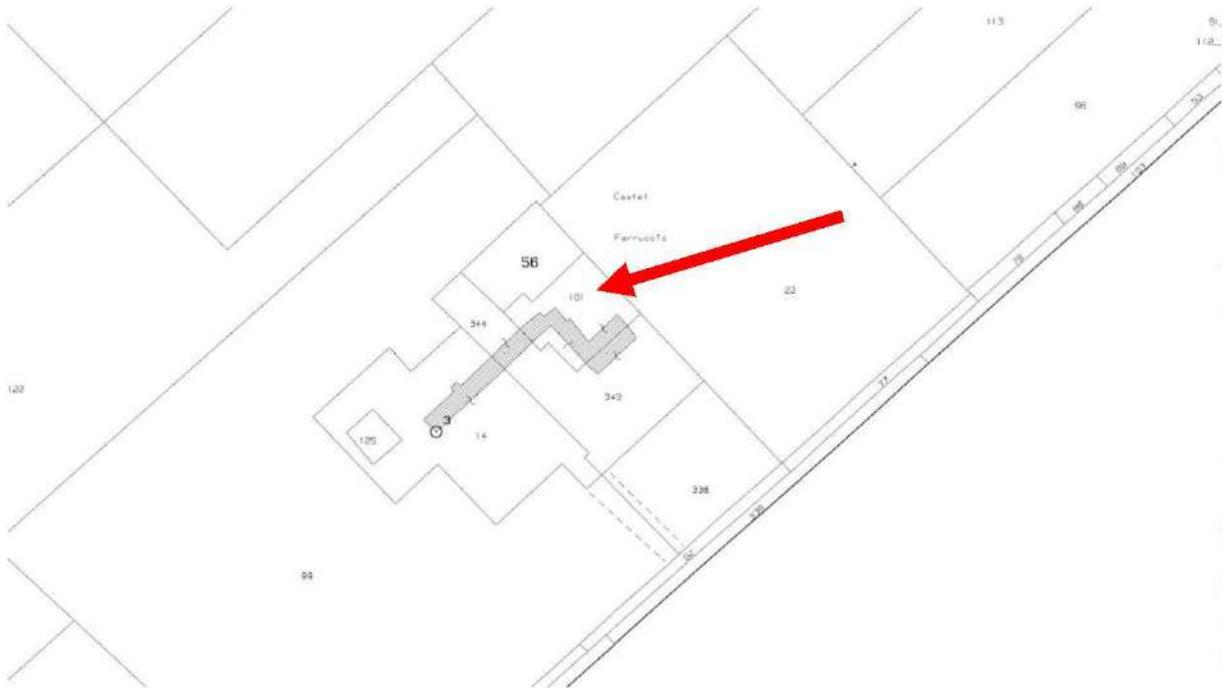
- 101, qualità Fabbricato Diruto, superficie mq 984;
- 56, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 800, RD € 9,74, RA € 5,58.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 19/02/1991 (trascritto a Verona il 24/11/2021, RG 52016 RP 37367) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto terreni, Comune di Castagnaro, fg. 14 m.n.° 56, 77, 101 per complessivi mq 2.234, "sul quale sussiste porzione di fabbricato rurale di complessivi metri quadrati 350 di superficie coperta".

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Castagnaro (VR), CT, fg 14, m.n. 56, 77 e 101.

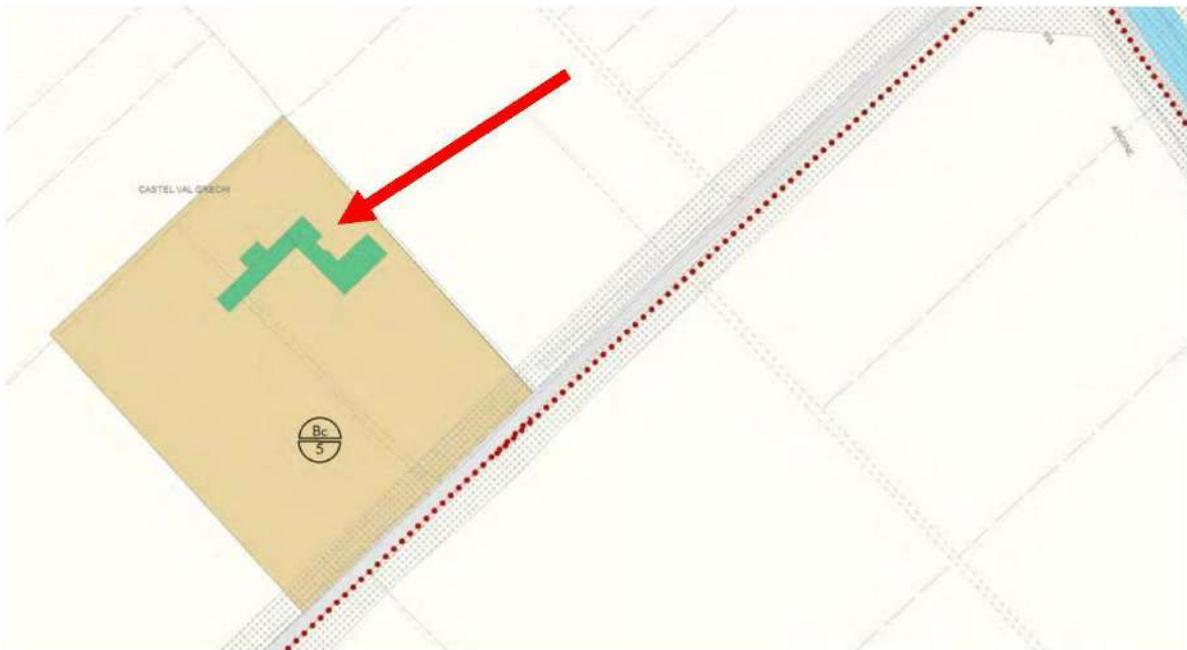
## **Previsioni urbanistiche**

La scrivente ha provveduto all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. N.° 7859/2021 datato 20.10.2021 del Comune di Castagnaro, dal quale emerge che gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

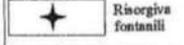
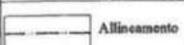
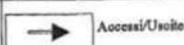
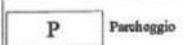
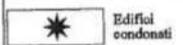
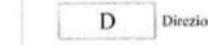
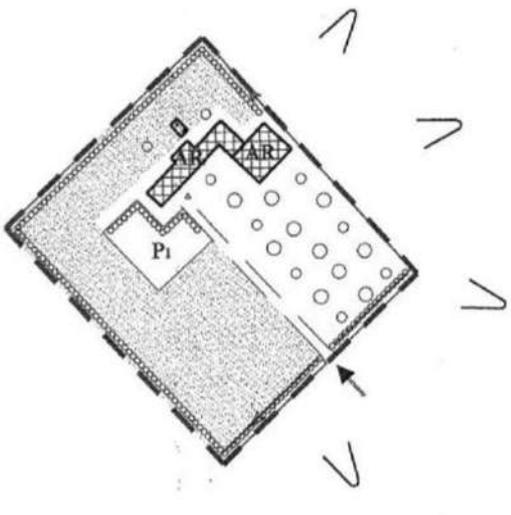
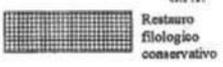
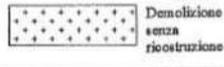
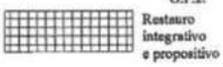
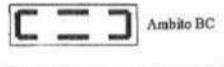
Foglio 14 mappale n°77, parte fascia di rispetto stradale all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo, parte strada Comunale esistente denominata Via Valle Menà Di Castagnaro all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo.

Foglio 14 mappali n°56-101, Zona "E" Territorio Agricolo, i mappali per intero sono pertinenti alla "Corte Rurale B.C. n° 5".

Si riporta nel seguito stralcio della tavola PI (P02b-Menà):



Si riporta nel seguito stralcio della schedatura dell'area:

 Siepi	 Essenze arboree ad alto fusto	 Verde privato inedificabile	 Aia	 Risorgiva fontanili
 Allineamento	 Accessi/Uscite	 P Parcheggio	 Edifioi condonati	 Coni ottioi Visuali
Destinazioni d'uso ammissibili				
 AR Alberghiero ricettivo	 R Residenza	 A Annassi all'agricoltura	 D Direzionale	
 C Commerciale				
				
Scala 1:2000				
 G.P.1 Restauo filologico conservativo	 G.P.3 Ristrutturazione parziale	 G.P.5 Demolizione senza ricostruzione		
 G.P.2 Restauo integrativo e propositivo	 G.P.4 Ristrutturazione globale senza demolizione	 Ambito BC		

#### NORME ATTUATIVE PUNTUALI INTEGRATIVE AL BENE CULTURALE

- 1 Al fine di far fronte alla riconversione dei volumi in attività alberghiero ricettivo e altre destinazioni urbanistiche è necessaria la redazione di un piano attuativo (piano di recupero).
- 2 La rimanente area a verde potrà essere attrezzata per attività ricreative.
- 3 E' fatto obbligo recuperare l'iscrizione su elemento lapideo posta sul fronte sud-ovest dell'edificio n° 4.
- 4 E' fatto obbligo mantenere l'esistenza di essenze arboree autoctone.
- 5 E' fatto obbligo perimetrare l'ambito del nucleo storico del BC con siepi al fine di eliminare divisioni fisiche con materiali ricorrenti nell'edilizia corrente.
- 6 Il BC rientra nella tutela di cui alla L.S. 1497/39 nell'ambito del paesaggio agrario della bassa veronese pertanto dovrà essere scrupolosamente rispettato il regolamento di attenzione ambientale.
- 7 Il P<sub>1</sub> individua il parcheggio scoperto di automezzi, opportunamente mascherato da una schermatura o quinta arborea, è ammessa la copertura con struttura precaria e lignea del parcheggio stesso.

La corte nel quale è inserito il terreno e la porzione di fabbricato oggetto di procedura può quindi essere oggetto di "restauro integrativo e propositivo", con destinazione "Alberghiero ricettivo", previa presentazione unitaria di un piano attuativo (piano di recupero) complessivo della corte, quindi comprendente anche porzioni di immobili di proprietà di terzi.

### **Autorizzazioni amministrative**

La scrivente, con istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. 6985 del 15/09/2021 Comune di Castagnaro (VR)), ha inoltrato domanda di ricerca completa estesa a tutti titoli edilizi interessanti le porzioni immobiliari oggetto di relazione indicando come proprietari noti:

- --- OMISSIS ---;
- Guglielmi Luisa.

Il Comune di Castagnaro (VR) ha comunicato in data 22/11/2021, prot. 6985/2021 8700, a nome del Responsabile Area Tecnica, che:

*"per quanto è stato possibile accertare dagli archivi Comunali non risultano pratiche edilizie riferite alla Società in oggetto richiamata."*

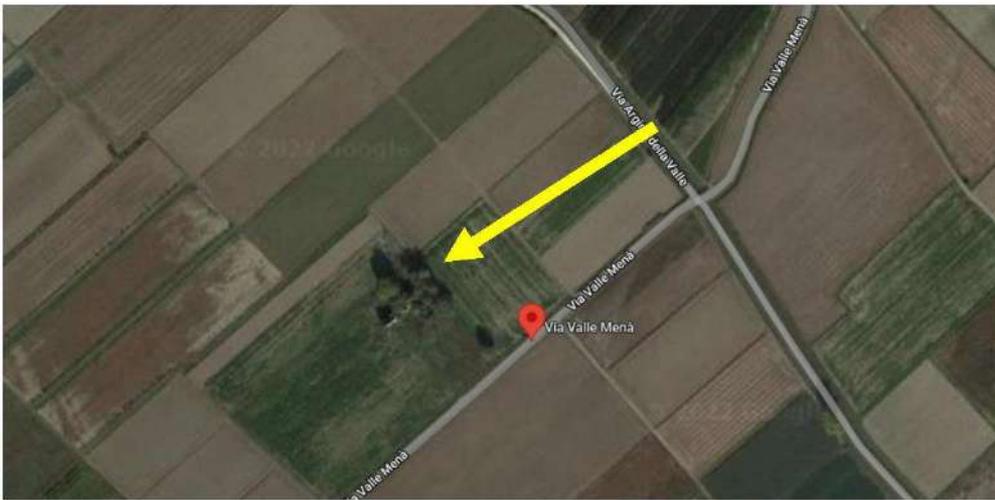
Può in ogni caso essere indicato trattarsi di fabbricato la cui edificazione è iniziata in data antecedente al 01/09/1967. La porzione di fabbricato oggetto di stima non è utilizzabile in quanto fatiscente ed in parte già crollata. Come indicato nel capitolo delle previsioni urbanistiche gli immobili costituenti la corte (quindi anche porzioni di immobili di proprietà di terzi), dovrà essere oggetto di piano di recupero.

Si evidenzia peraltro che il fabbricato rurale m.n.° 101 non risulta censito al catasto fabbricati per cui non è dotato di rappresentazione planimetrica.

## **Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima consistono in un terreno agricolo ed una porzione di fabbricato rurale fatiscente ed in parte già crollato all'interno di una vecchia corte rurale denominata "Castel Ferruccio", sita nel Comune di Castagnaro (VR), in Via Valle Menà, senza numero civico.

La corte rurale è ubicata a sud del centro comunale di Castagnaro, a circa 2,5 km in linea d'aria.



Il centro comunale offre beni e servizi di prima necessità. A soli 500 mt si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con i limitrofi comuni di Villa Bartolomea, Nogara, e con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 30 km.

Gli immobili oggetto di stima consistono in una porzione di fabbricato fatiscente in parte già crollato, posto all'interno di una corte rurale, tutta in stato di abbandono da diversi decenni, con porzioni pericolanti ed infestata di vegetazione spontanea.

Visto lo stato di abbandono, fatiscenza e di pericolo di crollo, non è stato possibile avvicinarsi ai fabbricati con ragionevole sicurezza, per cui non è stato possibile effettuare i rituali rilievi grafici e fotografici.

## TERRENO AGRICOLO E FABBRICATO m.n. 56 e 101



Non avendo potuto accedere ed avvicinarsi ai fabbricati, non è stato possibile verificare la conformazione e distribuzione della porzione di fabbricato di pertinenza della procedura.

Non è possibile desumere maggiori informazioni nemmeno documentali non avendo riscontrato alcuna documentazione in Comune ed in Catasto.

Unica informazione relativa alla porzione di fabbricato in oggetto è rilevabile dal decreto di trasferimento immobiliare ove viene riportata la seguente dicitura:

*"terreno agricolo sito in località Val Grechi, censito in catasto terreni, foglio 14, mappali n.° 56, 77, 101 per complessivi mq 2.234, sul quale sussiste porzione di fabbricato rurale di complessivi metri quadrati 350 di superficie coperta".*

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, m.n.° 56, è stata assunta la superficie catastale, mentre per quanto riguarda la porzione di fabbricato è stata indicata la superficie descritta nel decreto di trasferimento del Tribunale.

<b>FABBRICATO</b>				
<i>identificazione catastale attuale fg 14</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 101	sup. coperta	350	1	350
	area di pertinenza (sup. catastale- sup. coperta)	634	1	634
<b>TERRENO</b>				
<i>identificazione catastale attuale fg 14</i>	<i>superficie</i>	<i>superficie catastale</i>		
m.n.° 56	terreno agricolo	<b>800</b>		

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Si precisa che il m.n. 77 non è oggetto della presente valutazione trattandosi di sede di capezzagna di accesso, peraltro catastalmente intestato a terzi soggetti, per cui si nutrono fondati dubbi sulla reale proprietà dello stesso.

**Stima**

FABBRICATO					
<i>identificazione catastale attuale fg 14</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 101	sup. coperta	350	€ 50,00	€ 17.500,00	<b>€ 27.000,00</b>
	area di pertinenza (sup. catastale- sup. coperta)	634	€ 15,00	€ 9.510,00	
TERRENO					
<i>identificazione catastale attuale fg 14</i>	<i>superficie</i>	<i>superficie catastale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n.° 56	terreno agricolo	<b>800</b>	€ 12,00	€ 9.600,00	<b>€ 10.000,00</b>

Valore di stima lotto B6, espresso a corpo dell'intero	€ 37.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B6)</b>	<b>€ 37.000,00</b>

**LOTTO B7: fabbricato abitativo (fatiscente), nonché terreno con potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Borghetto n.° 26 e/o 14, piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 180 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 174,30.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 180, qualità ente urbano, superficie mq 552.

Catasto dei Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

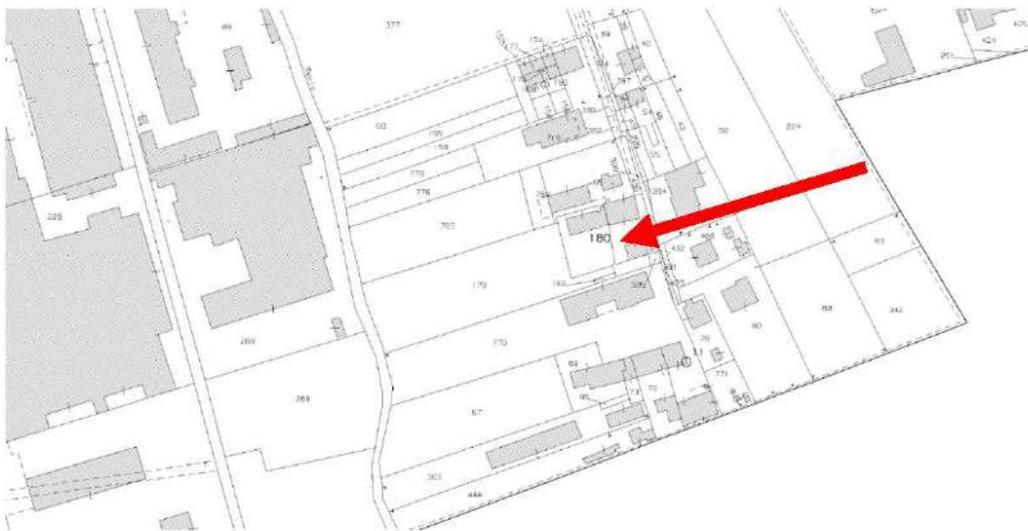
- 179, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 2.717, RD € 27,09, RA € 13,33;

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 19/05/2003 (trascritto a Verona il 14/04/2009, RG 14360, RP 8834) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Sanguinetto, fg. 11 m.n.° 180 sub 3 e catasto terreni Comune di Sanguinetto, fg. 11 m.n. 179 con la seguente descrizione: *"fabbricato su due piani con corte di proprietà, in Sanguinetto Località Venera, con porzione abitativa di circa 80 mq su due piani, e parte rustico, sempre su due piani per circa 80 mq, l'immobile è in carente stato manutentivo. NCEU N 1001136 fg. 11 mapp. 180 sub 3. Terreno confinante con la corte del fabbricato di mq 2800 ca NCT del Comune di Sanguinetto al fg. 11, mapp. N 179, qualità seminativo di cl 2, in zona di PRG indicata in parte a verde privato e parte a nuclei con degradato tessuto urbanistico ed edilizio. Attualmente incolto"*.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- servitù: la corte esclusiva del fabbricato m.n. 180 sub 3 e parte del m.n. 179 sono gravati da servitù di passo per l'accesso al m.n. 180 sub 1 di proprietà di terzi, come costituita nell'atto di divisione del 21.02.1990 rep 145675 racc. 30033 del Notaio Pio Agostino Salvatore. Atto di divisione trascritto in data 20.08.2003 RG 34991 RP 23165.

Il signor \_\_\_\_\_ per accedere alla proprietà a lui assegnata, avrà diritto di passo su una striscia di terreno distinta al NCEU del Comune di Sanguinetto al foglio 11 con il mapp. n. 180 sub. 3 limitatamente alla porzione che dalla strada di uso pubblico prosegue sino all'incontro con il mapp. n. 180 sub. 1, indi prosegue verso est sul mapp. n. 179 fino al limite del mapp. n. 180 sub. 1.

- trascrizione per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 23/10/2001, trascritta in data 19/11/2001 RG 43296 ed RP 29968 a favore del Consorzio per la costruzione e gestione delle fognature e relativo impianto di depurazione tra i Comuni di Legnago, Cerea, Casaleone, Angiari, Concamarise: servitù di fognatura gravante il mn. 179, fg. 11;
- ipoteca legale del 02.12.2006 n. rep. 142059/122 (iscritta a Verona in data 06.12.2006 n. 60916 R.G. n. 15402 R.P.), a favore della società UNIRISCOSSIONI S.p.a., contro --- OMISSIS ---. Importo capitale: € 83.135,54, totale € 166.270,68.  
Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1: Sanguinetto (VR), CF, fg 11, m.n. 180 sub. 3, CT, fg. 11, m.n. 179.
- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di

piena proprietà.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 11, m.n. 180

sub. 3, CT, fg. 11, m.n. 179.

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società  
--- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG  
851, RP 656).

Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 11, m.n. 180

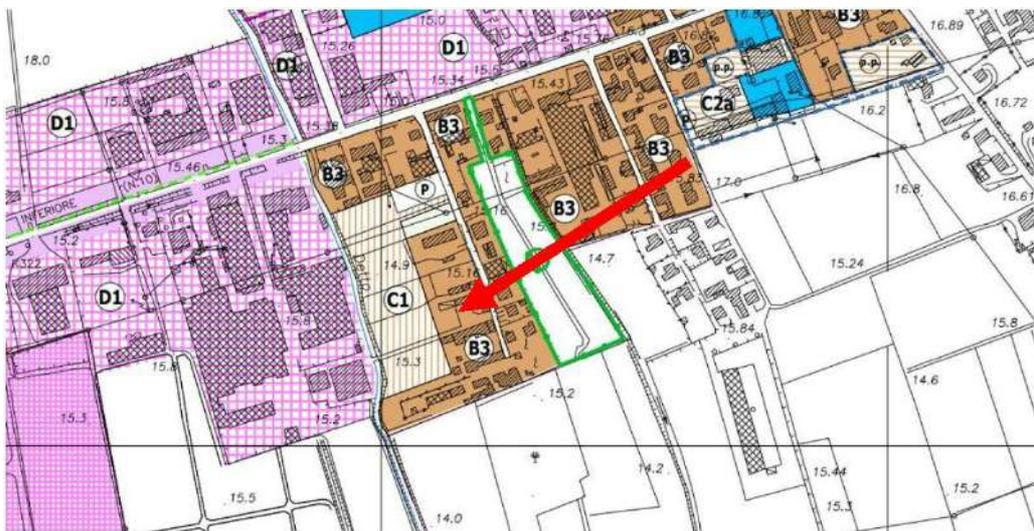
sub. 3, CT, fg. 11, m.n. 179.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano urbanistico del Comune di Sanguinetto è il Piano Interventi Var. n. 2 - 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Fase efficace dal 30/12/2021, Approvata con deliberazioni di C.C. n. 41 e 42 del 10/11/2021, pubblicata il 14/12/2021, n. 882 R.P., dal quale emerge che gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

fabbricato e relativa corte B3, terreno zona C.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola Var.2-P.I.\_Tav\_1-1\_intero\_territorio\_comunale:



**B** ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

**C1** ZONA "C1" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Si riporta nel seguito stralcio delle NTO relative alle zone urbanistiche in esame:

**Art. 23 – Zona “B” Completamento Edilizio**

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.
5. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6. Nella sottozona B3 oltre alla residenza sono ammessi anche laboratori artigianali che a giudizio del Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, possono coesistere con la residenza a condizione che non risultino molesti, quali: piccole officine, piccoli laboratori artigianali di falegnameria ed altri.
7. Nella sottozona B3 è ammesso un incremento volumetrico pari a 100 mc. per ogni unità edilizia a destinazione residenziale catastalmente esistente alla data di adozione della Seconda Fase del Primo Piano degli Interventi, salvo l'applicazione di altre normative regionali e statali previgenti.

ZONA B COMPLETAMENTO EDILIZIO				
		1	2	3
Indice territoriale	mc/mq			
Indice fondiario	mc/mq	1,20	2,00	0,7 resid. 1,3 artig.
Superficie minima del lotto	mq			
Superficie massima del lotto	mq			
Rapporto massimo di copertura	mq/mq			
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	4	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50	13,00	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00		
Distanza minima dai confini	ml	5,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00		
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%		40%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%		60%
Cavedi		esclusi		
Cortili chiusi		esclusi		
NOTE				

**Art. 25 – Zona “C1” Espansione Residenziale**

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, nelle quali esistono le principali opere di urbanizzazione primaria.
2. Ove fosse necessario incrementare o completare le opere di urbanizzazione esistenti l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione che contenga norme atte ad assicurare la contemporanea esecuzione delle opere stesse.
3. Negli ambiti territoriali ove il PI prevede la realizzazione di strade e aree a parcheggio e/o verde di piano, la ditta richiedente il permesso di costruire dovrà predisporre il frazionamento del terreno di proprietà necessario alla formazione delle suddette aree a destinazione pubblica e impegno alla relativa cessione con atto unilaterale d'obbligo da allegare al PdC e recepito con delibera dalla Giunta Comunale.

<b>ZONA C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>		
Indice territoriale	mc/mq	1,20
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	600
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	20%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

Da una sovrapposizione grafica dello strumento urbanistico con la mappa catastale emerge indicativamente ed ai soli fini estimativi che tutto il m.n. 180 ricada in zona B3, mentre il terreno m.n. 179 ricada per una superficie di circa 2050 mq in zona C/1 e la restante, circa mq 667 in

zona B/3.

Si riporta nel seguito tabella riassuntiva:

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>superficie scoperta</i>	<i>ZTO urbanistica</i>	<i>superficie catastale per ZTO</i>	<i>totali per ZTO</i>
m.n. 180 sub 3	435	B3	435	<b>1102</b>
m.n.° 179	2717	B3	667	
		C1	2050	<b>2050</b>

Per una migliore comprensione della superficie sopra indicata, si rimanda al capitolo della consistenza commerciale.

### **Autorizzazioni amministrative**

La scrivente, con istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. 11109 del 23/09/2021 Comune di Sanguinetto (VR)), ha inoltrato domanda di ricerca completa estesa a tutti titoli edilizi interessanti le porzioni immobiliari oggetto di relazione indicando come proprietari noti:

- --- OMISSIS ---;
- --- OMISSIS ---;
- Ambrosi Luigi;
- Saccetto Franca;
- Ambrosi Maggiorino;
- Ambrosi Maggiorina;
- Ambrosi Dante;
- Ambrosi Lucia;
- Ambrosi Maria Rosa;
- Ambrosi Paolo.

Il Comune di Sanguinetto (VR) ha comunicato in data 24/02/2022, prot. 02326, a nome del Responsabile Area Tecnica, che:

*"non risultano depositate pratiche edilizie intestate alla ditta proprietaria --- OMISSIS ---. o ai precedenti proprietari."*

Può in ogni caso essere indicato trattarsi di fabbricato la cui edificazione è iniziata in data antecedente al 01/09/1967. La porzione di fabbricato oggetto di stima non è utilizzabile in quanto fatiscente ed in parte già crollata, per cui dovrà essere oggetto di progetto di ristrutturazione integrale.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio l'immobile risulta quindi regolare, mentre sotto l'aspetto catastale, non essendo stato possibile accedere all'interno del fabbricato non è stato possibile verificare la conformità della planimetria catastale.

### **Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato di corte fatiscente ed un terreno avente potenzialità edificatoria, sito in Comune di Sanguinetto (VR), Via Borghetto n.° 26/14. Si evidenzia infatti che sulla facciata del fabbricato sono presenti n.° 2 numeri civici 26 e 14.

Gli immobili si trovano ad est del centro comunale di Sanguinetto (VR), a circa 2 km in linea d'aria, in prossimità dei Comuni di Casaleone, Cerea e Legnago. Il Comune di Sanguinetto è dotato di tutti i servizi di prima necessità.



A circa 7 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada pubblica Via Borghetto, attraversando la corte di esclusiva proprietà m.n. 180 sub 3.



Gli immobili oggetto di stima consistono in una porzione di fabbricato fatiscente in parte già crollato, posto all'interno di una corte rurale, in stato di abbandono da diversi decenni, con porzioni pericolanti.

Visto lo stato di abbandono, fatiscenza e di pericolo di crollo, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato, per cui non sono stati effettuati i rituali rilievi grafici e fotografici.

Il terreno edificabile m.n. 179 è posto ad ovest del fabbricato, non presenta delimitazioni fisiche ai confini, ed è interessato, come pure la corte di pertinenza del fabbricato, dalla presenza di vari rifiuti abbandonati che, secondo quanto riferito nel corso del sopralluogo, si estenderebbero anche al sottosuolo.

Si segnala inoltre la presenza di precari manufatti/gazebi, che dovranno essere oggetto di rimozione.



**FABBRICATO M.N.180 sub. 3**



Suddivisione interna	<p>Dall'esame dalla planimetria catastale è possibile riferire che il fabbricato era suddiviso in una porzione adibita a rustico magazzino nella parte ad ovest ed un tempo abitativa nella porzione ad est.</p> <p>Il fabbricato è altresì dotato di ampia corte esclusiva.</p> <p>La planimetria catastale indica la seguente distribuzione:</p> <p><b>Piano terra:</b> unico vano nella porzione a rustico, ingresso e stanza nella porzione abitativa;</p> <p><b>Piano primo:</b> unico vano nella porzione a rustico, n.° 2 stanze nella porzione abitativa;</p> <p>Si segnala l'assenza di scale interne di collegamento ai piani, quantomeno come rappresentazione grafica nella planimetria catastale.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Sanguinetto (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> attendibilmente nessun impianto presente.</p>
Struttura	<p>Struttura muraria in mattoni pieni di laterizio, intonacata solo nella facciata sud, in parte in corso di distaccamento. Copertura e solai sono di fatto crollati.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> il fabbricato è di datata origine e sicuramente non è mai stato oggetto di interventi di ristrutturazione essendo lo stesso in parte crollato.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in stato di abbandono protratto da alcuni decenni.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> visibile solo per la porzione a rustico in terra battuta</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> è presente unicamente un vecchio portone metallico a battente a chiusura del rustico ed una porta lignea nella parte abitativa; non sono presenti ulteriori serramenti.</p>

Precisazioni:

La corte esclusiva del fabbricato m.n. 180 sub 3 e parte del m.n. 179 sono gravati da servitù di passo per l'accesso al m.n. 180 sub 1 di proprietà di terzi, come costituita nell'atto di divisione del 21.02.1990 rep 145675 racc. 30033 del Notaio Pio Agostino Salvatore.



Il signor \_\_\_\_\_ per accedere alla proprietà a lui assegnata, avrà diritto di passo su una striscia di terreno distinta al NCEU del Comune di Sanguinetto al foglio 11 con il mapp. n. 180 sub. 3 limitatamente alla porzione che dalla strada di uso pubblico prosegue sino all'incontro con il mapp. n. 180 sub. 1, indi prosegue verso est sul mapp. n. 179 fino al limite del mapp. n. 180 sub. 1.

## TERRENO EDIFICABILE m.n. 179

Attualmente incolto, privo di delimitazioni, con la presenza di manufatti e rifiuti da rimuovere attendibilmente anche nel sottosuolo. Gravato da servitù di passo, come sopra meglio indicato.



## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

Si precisa che le superfici sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e/o desunte dalle visure catastali per quanto riguarda il terreno.

<b>FABBRICATO</b>		
<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>
m.n. 180 sub 3	sup. coperta	83
	volume edificato (h 6,50 circa)	539,5
	area di pertinenza	352
	totale mq m.n. 180 sub 3	435
<b>TERRENO</b>		
<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie catastale da visura (MQ)</i>
179	terreno edificabile	2717

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

**Stima**

Si provvede nel seguito a stimare gli immobili come aree edificabili libere da fabbricati e materiali, detraendo successivamente i costi per la demolizione del fabbricato fatiscente, costi di rimozione dei manufatti e dei rifiuti, nonché considerando relativi oneri tecnici ed amministrativi:

Valore delle aree edificabili:

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>superficie scoperta</i>	<i>ZTO urbanistica</i>	<i>superficie catastale per ZTO</i>	<i>totali per ZTO</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima</i>
m.n. 180 sub 3	435	B3	435	<b>1102</b>	€ 45,00	€ 49.500,00
m.n.° 179	2717	B3	667			
		C1	2050	<b>2050</b>	€ 50,00	€ 102.500,00
					<b>totale</b>	<b>€ 152.000,00</b>

Costi ed oneri a detrarre:

costi in deduzione	
demolizione fabbricato mc 539,50 x € 50,00/mc	€ 27.000,00
oneri amministrativi	€ 3.000,00
spese tecniche	€ 5.000,00
spese di rimozione manufatti e rifiuti	€ 7.000,00
sommano	<b>€ 42.000,00</b>

Valore complessivo di stima:

**€ 110.000,00**

Valore di stima lotto B7, espresso a corpo dell'intero	€ 110.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B7)</b>	<b>€ 110.000,00</b>

**LOTTO B8: capannone a destinazione laboratorio con tettoie ed area cortiliva, nonché terreno con residua potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Dossi, senza numero civico, piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

L' immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 772 sub. 2, categoria D/1, RC € 4.824,00.

Intestatario catastale:

**--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)**

**proprietà 1/1;**

Catasto dei Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 291, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 9.375, RD € 107,34, RA € 55,68;

Intestatario catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

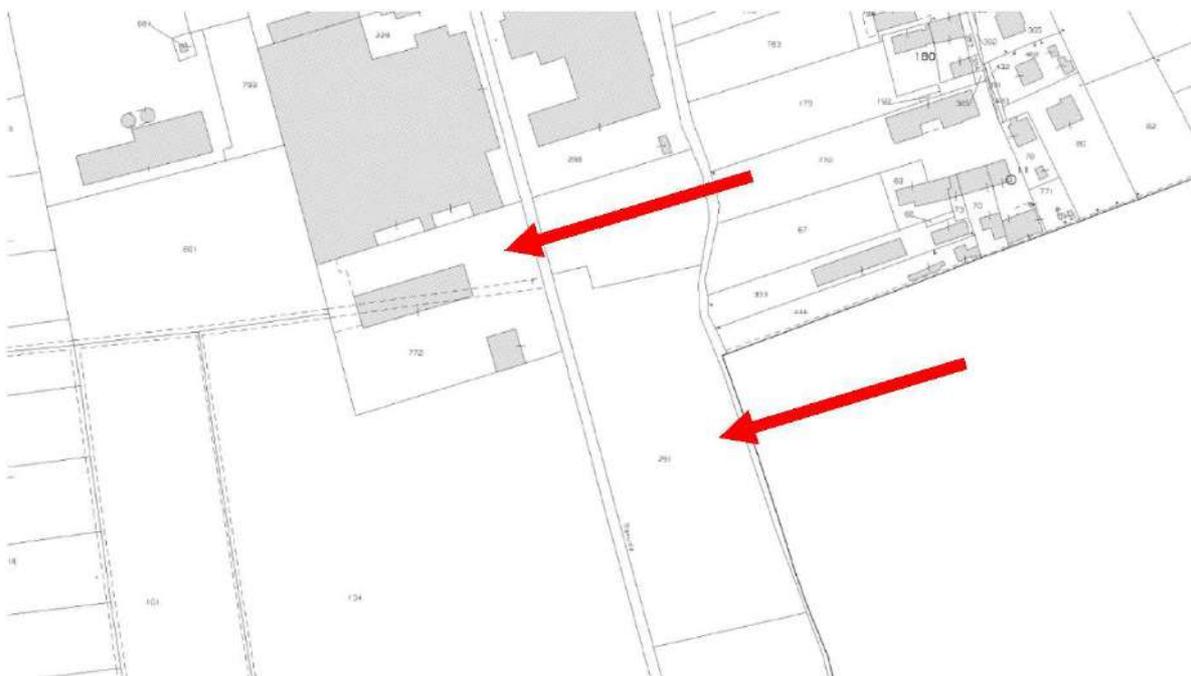
proprietà 1/1;

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n° 772

qualità ente urbano, superficie mq 6.006;

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 16.07.2003 (trascritto a Verona il 6/09/2003, RG 36677, RP 24302) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto terreni, Comune di Sanguinetto, fg. 11 m.n.° 283, 287, 291, oltre ad ulteriori immobili non in esame.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 11, m.n. 772 sub. 2 e CT, fg 11, m.n. 291

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

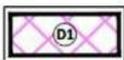
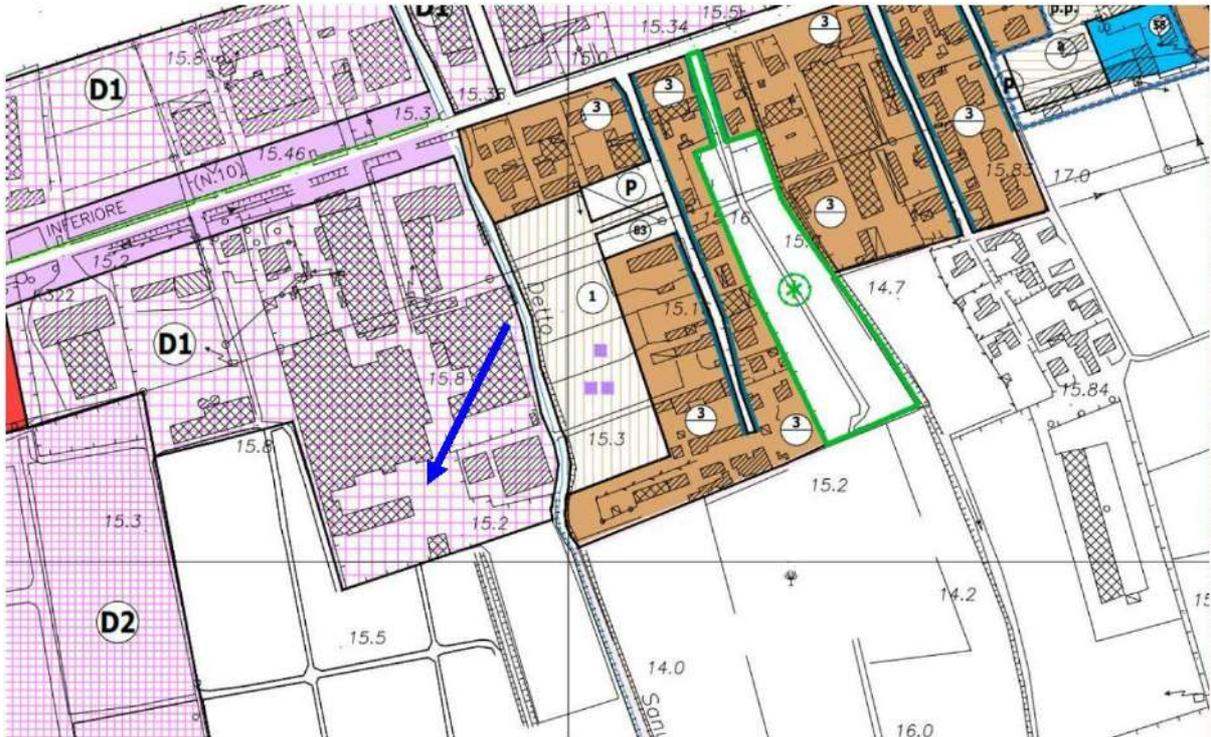
Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 11, m.n. 772 sub. 2 e CT, fg 11, m.n. 291

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano urbanistico del Comune di Sanguinetto è il Piano Interventi Var. n. 2 - 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> Fase efficace dal 30/12/2021, Approvata con deliberazioni di C.C. n. 41 e 42 del 10/11/2021, pubblicata il 14/12/2021, n. 882 R.P., dal quale emerge che gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

- m.n.° 272 in Zona D1, Industriale, Artigianale, Commerciale di Completamento;
- m.n. 291 una porzione di mq 1.300 in Zona D1, Industriale, Artigianale, Commerciale di Completamento e la restante superficie di mq 8.075 in Zona E2 agricola.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola Var.2-P.I.\_Tav\_1-  
1\_intero\_territorio\_comunale:



**ZONA "D1" - INDUSTRIALE ARTIGIANALE  
COMMERCIALE DI COMPLEMENTO**



**ZONA "E/2" - ZONA RURALE SOGGETTA A TUTELA**

Da una sovrapposizione grafica dello strumento urbanistico con la mappa catastale, indicativa ed ai solo fini estimativi, emerge che tutto il m.n. 291 ricada per una superficie di circa 1300 mq in zona D/1 e la restante, circa mq 8.075 in zona E/2.

Si riporta nel seguito tabella riassuntiva:

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>superficie</i>	<i>superficie catastale per ZTO</i>
m.n.° 291	D1	1300
	E2	8075

Comune di SANGUINETTO

1° P.I. – Seconda e Terza Fase

N.T.O.

<b>ZONA D1 INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (solo per le abitazioni isolate)
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50 (solo per le abitazioni isolate)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	20%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	80%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		esclusi

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Sanguinetto (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Concessione Edilizia n. 73, prot. 3758 del 27.12.1979 per "l'ampliamento laboratorio artigiano";
- Concessione Edilizia n. 10, prot. 860 del 23.02.1980 per "la variante planimetrica dell'ampliamento complesso artigianale precedentemente approvato con conc n. 73/1979";
- Concessione Edilizia n. 40 prot. 2303 del 25.06.1980 per "variante planimetrica ampliamento insediamento produttivo";
- Certificato di agibilità pratica edilizia n. 40/1980 del 17.09.1980;
- Domanda di Condonò Edilizio prot. N 5550 del 30/09/1986.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Sanguinetto (VR), è quindi possibile confermare la conformità del fabbricato all'ultimo stato rappresentato nella domanda di Condonò edilizio n. 5550 del 30/09/1986; tuttavia detto condonò edilizio non è stato ancora evaso con rilascio della relativa concessione in sanatoria, attendibilmente per lungaggini e dimenticanze del Comune stesso. Tale pratica potrà attendibilmente essere riassunta dall'aggiudicatario, previa verifica presso l'ente competente.

In merito alla planimetria catastale attualmente vigente, datata 24/09/2012, non si rilevano **difformità catastali**; si segnala tuttavia che la tettoia ad ovest ed il ripostiglio posto a sud sono privi di copertura ed in parte crollati.

Nello stato attuale gli immobili appaiono non utilizzabili per cui necessiteranno di interventi di ristrutturazione.





L'accesso agli immobili avviene dalla strada pubblica via Dossi, all'altezza del civico 118, attraversando una strada che parrebbe non essere pubblica, bensì privata e facente parte della lottizzazione industriale di datata origine. Dalla documentazione reperita (catastale, amministrativa e della Conservatoria RRII), non è stato possibile chiarire detto aspetto, per cui l'acquirente dovrà farsi carico di accertare detta circostanza.

Il laboratorio presenta struttura metallica e tamponamenti in bimattoni tetto con struttura reticolare e copertura in lamiera grecate con isolante, la tettoia ha struttura metallica senza copertura il deposito ha anch'esso struttura metallica in parte crollata per un pregresso incendio.

Gli immobili sono da diverso tempo non utilizzati, lasciati in totale stato di abbandono.

## **LABORATORIO E MANUFATTI ACCESSORI M.N.772 sub. 2**



Deposito ex forno essiccazione legna



Esterno e tettoia ad ovest



Interno laboratorio





Suddivisione interna	<p><b>Piano terra:</b> unico vano principale nella porzione di laboratorio, con zona servizi e piccolo vano ufficio con disimpegno.</p> <p>Ad ovest in aderenza al laboratorio è presente una tettoia priva di copertura.</p> <p>A sud est è presente una struttura metallica fatiscente ex forno essiccazione legna che sarebbe stato oggetto di incendio.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Sanguinetto (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> è presente l'impianto elettrico e di illuminazione fuori traccia e visivamente non rispondente alle vigenti normative.</p> <p>È altresì presente l'impianto idrosanitario nel servizio igienico.</p> <p>Gli impianti sono obsoleti ed integralmente da ristrutturare.</p>

Struttura	Struttura verticale del <b>laboratorio</b> in putrelle di ferro e tamponature esterne di bimattoni non intonacati, copertura realizzata con struttura reticolare in ferro e sovrastante pannelli isolanti e lamiera grecata. La <b>tettoia</b> in aderenza ad ovest del laboratorio ha struttura verticale in putrelle di ferro come pure la struttura del tetto, non è presente alcuna copertura.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '80. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione. <b>Pavimentazione interna:</b> in cemento battuto <b>Pareti:</b> in bimattoni privi di intonaco. <b>Infissi:</b> in ferro e vetro semplice.
Precisioni	L'area di pertinenza dei fabbricati, m.n.° 772 è in parte asfaltata tra il cancello di accesso ed il laboratorio, mentre la restante parte è a prato incolto. Presenza di infiltrazioni all'interno del laboratorio.

**TERRENO M.N. 291**



Il terreno in esame ha una superficie catastale complessiva di mq 9.375, forma in pianta rettangolare, non presenta delimitazioni fisiche con l'area di pertinenza del fabbricato m.n. 772 sub 2 per cui è accessibile dallo stesso.

Lungo i confini est ed ovest vi è uno scolo d'acqua denominato Sanuda, a sud non vi sono delimitazioni fisiche verso altro terreno agricolo.

Urbanisticamente il terreno ricade, nella porzione più a nord per una superficie di circa mq 1300 (superficie desunta graficamente) in zona D1, che verrà considerata dalla scrivente come area di pertinenza dei fabbricati, mentre la restante porzione di mq 8.075 ricade in zona agricola e verrà valutata come tale.

Attualmente tutte le aree esterne sono incolte ed in stato di abbandono, con spontanea vegetazione e presenza di qualche arbusto.

È stata riscontrata la presenza di rifiuti/materiali di risulta (attendibilmente anche nel sottosuolo) che dovranno quindi essere rimossi.

## **APE**

Rimesso in allegato alla presente.

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<b>FABBRICATO</b>			
<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	
m.n. 772 sub. 2	capannone	678	
	tettoia	285	
	deposito	189	
	area di pertinenza (superficie catastale-superficie coperta)	4854	
<b>TERRENO</b>			
<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>superficie catastale per ZTO</i>
m.n.° 291	9375	D1	1300
		E2	8075

**Stima**

FABBRICATO					
<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 772 sub. 2	capannone	678	€ 230,00	€ 155.940,00	<b>€ 264.000,00</b>
	tettoia	285	€ 75,00	€ 21.375,00	
	deposito	189	€ 75,00	€ 14.175,00	
	area di pertinenza (superficie catastale-superficie coperta)	4854	€ 15,00	€ 72.810,00	
TERRENO					
<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>superficie</i>	<i>superficie catastale per ZTO</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n.° 291	D1	1300	€ 15,00	€ 19.500,00	<b>€ 60.000,00</b>
	E2	8075	€ 5,00	€ 40.375,00	

Valore complessivo di stima € 324.000,00. A detto valore devono essere detratti i costi di rimozione dei rifiuti/materiali di risulta presenti nell'area. Si ritiene congrua una spesa complessiva pari ad € 4.000,00.

Valore di stima lotto B8, espresso a corpo dell'intero	€ 320.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B8)</b>	<b>€ 320.000,00</b>

**LOTTO B9: complesso edilizio composto da laboratorio, magazzini, ripostigli, autorimesse, tettoie ed aree urbane in Sanguinetto (VR), Via S. Giuseppe n° 2, piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 1) 210 sub. 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 485 mq, superficie catastale 556 mq, RC € 325,62;
- 2) 210 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale 44 mq, RC € 74,99;
- 3) 274 sub. 9, categoria C/3, classe 2, consistenza 77 mq, superficie catastale 85 mq, RC € 51,70;
- 4) 274 sub. 10, categoria C/3, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 34 mq, RC € 16,78;

- 5) 274 sub. 11, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, RC € 1,86;
- 6) 274 sub. 12, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, RC € 4,96;
- 7) 274 sub. 13, categoria area urbana di 164 mq;
- 8) 274 sub. 14, categoria area urbana di 18 mq;
- 9) 274 sub. 19, categoria area urbana di 56 mq;

Catasto Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 10) 401, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 172 mq RD € 1,71  
RA € 0,84.

Intestatario catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

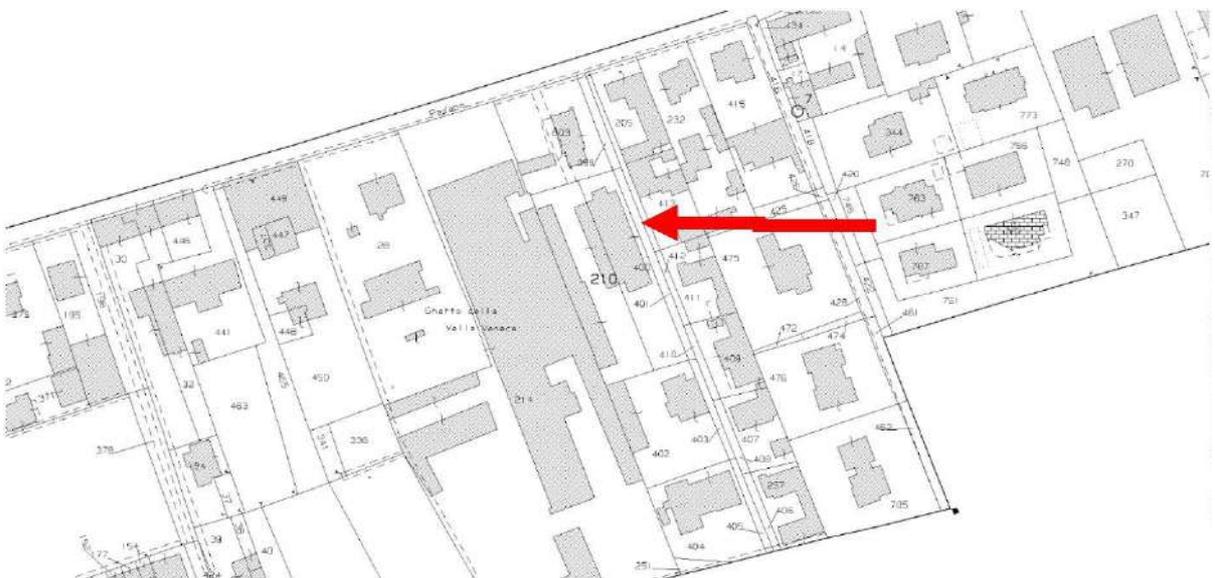
proprietà 1/1;

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 11, part. n°:

- 210 qualità ente urbano, superficie mq 1.061;
- 400, qualità ente urbano, superficie mq 863;

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 22/02/2003 (trascritto a Verona il 08/04/2003, RG 14053, RP 9127) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Sanguinetto, fg. 11 m.n.° 274 sub 1, 274 sub 2, 274 sub 3, 274 sub 4, 210 sub 1, 210 sub 2, 274 sub 5, catasto terreni m.n.° 210, 400 e 401.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 11, m.n. 210 sub 1, 210 sub. 2, 274 sub 9, 274 sub 10, 274 sub 11, 274 sub 13, 274 sub 14, 274 sub 19; CT fg 11, m.n. 400 e 401.

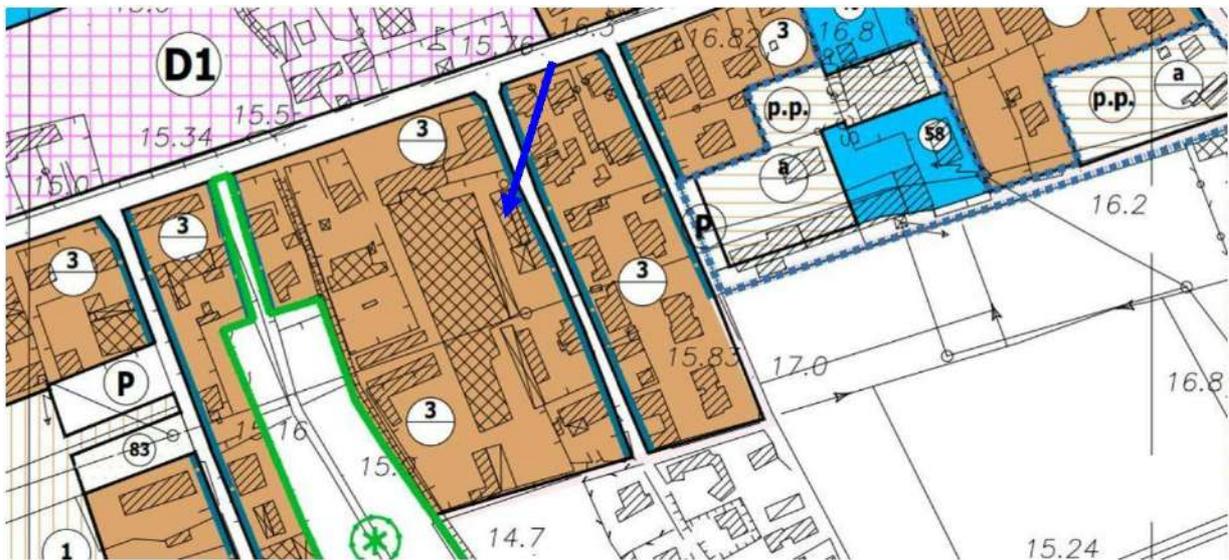
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 11, m.n. 210 sub 1, 210 sub. 2, 274 sub 9, 274 sub 10, 274 sub 11, 274 sub 12, 274 sub 13, 274 sub 14, 274 sub 19; CT fg 11, m.n. 401.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano urbanistico del Comune di Sanguinetto è il Piano Interventi Var. n. 2 - 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Fase efficace dal 30/12/2021, Approvata con deliberazioni di C.C. n. 41 e 42 del 10/11/2021, pubblicata il 14/12/2021, n. 882 R.P., dal quale emerge che gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica B/3 di completamento edilizio.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola Var.2-P.I.\_Tav\_1-1\_intero\_territorio\_comunale:



 **ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO**

 **ALLINEAMENTI**

Si riporta nel seguito stralcio delle NTO relative alle zone urbanistiche in esame:

**Art. 23 – Zona “B” Completamento Edilizio**

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.
5. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6. Nella sottozona B3 oltre alla residenza sono ammessi anche laboratori artigianali che a giudizio del Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, possono coesistere con la residenza a condizione che non risultino molesti, quali: piccole officine, piccoli laboratori artigianali di falegnameria ed altri.
7. Nella sottozona B3 è ammesso un incremento volumetrico pari a 100 mc. per ogni unità edilizia a destinazione residenziale catastalmente esistente alla data di adozione della Seconda Fase del Primo Piano degli Interventi, salvo l'applicazione di altre normative regionali e statali vigenti.

ZONA B COMPLETAMENTO EDILIZIO				
		1	2	3
Indice territoriale	mc/mq			
Indice fondiario	mc/mq	1,20	2,00	0,7 resid. 1,3 artig.
Superficie minima del lotto	mq			
Superficie massima del lotto	mq			
Rapporto massimo di copertura	mq/mq			
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	4	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50	13,00	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00		
Distanza minima dai confini	ml	5,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00		
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%		40%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%		60%
Cavedi		esclusi		
Cortili chiusi		esclusi		
NOTE				

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Sanguinetto (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Domanda di Licenza Edilizia n. 87 del 3/05/1961 per *"costruire un nuovo edificio ad uso laboratorio e abitazione"*. Dichiarazione del sindaco del 20/07/1962 che dà atto della costruzione indicando le date di inizio e fine lavori;
- Licenza Edilizia n. 25/69 del 24/05/1969 per *"costruire un nuovo laboratorio da falegnameria"*.
- Concessione Edilizia n. 29/72 del 06/06/1972 per *"la costruzione di una cabina elettrica"*;
- Licenza Edilizia n. 50/72 del 29/09/1972 per *"costruire una tettoia aperta"*;
- Concessione Edilizia n. 45/80 del 17/05/1980 per *"la costruzione di una recinzione"*;
- Concessione in sanatoria n. 693 del 21/12/1993 per *"accessori alla residenza e dell'attività produttiva varianti prospettiche"*.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Sanguinetto (VR), è quindi possibile confermare la sostanziale conformità degli immobili all'ultimo stato autorizzato e cioè Sanatoria n. 693 del 21/12/1993, ad esclusione di alcune aperture e chiusure, nonché all'assenza della copertura delle tettoie e dei vani accessori (ripostigli etc).

Si ritiene inoltre doveroso segnalare che l'immobile risulta nello stato di fatto inagibile per cui necessita di integrale riprogettazione e ristrutturazione. Parte degli immobili è stata oggetto di incendio.

In merito alle vigenti planimetrie, emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo: diversa



A circa 7 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

Tutti gli immobili in esame sono in stato di abbandono da diversi decenni, e riversano in condizioni manutentive e conservative piuttosto critiche.

Tutti gli immobili sono tra loro collegati da una corte e costituiscono un complesso unitario, seppure siano censiti con diversi identificativi catastali.

**LABORATORIO, TETTOIA IN ADERENZA, TETTOIA FRONTISTANTE MAGAZZINI  
E RIPOSTIGLI M.N. 210 SUB 1**

laboratorio



Su un unico livello, senza alcuna partizione interna. Struttura in muratura portante e tetto con travi in metallo e laterizio, copertura in eternit ricoperto. La pavimentazione è in cemento battuto, le pareti sono

intonacate. È presente unicamente l'impianto elettrico.

Tettoia in aderenza al laboratorio



Tettoia chiusa su tre lati edificata in aderenza al laboratorio sopra descritto ed al laboratorio m.n. 274 sub 9.

Pavimento in cemento battuto, tetto con travi metalliche e laterizio, copertura in eternit ricoperto.

ripostigli



I ripostigli presentano murature in laterizio sommariamente intonacati, pavimentazione in cemento battuto, sono tutti privi di copertura.

Tettoia fronti stante il laboratorio



Le tettoie sono costituite dalla muratura di confine in laterizio e struttura metallica. La pavimentazione è in cemento battuto, sono tutte prive di copertura.

Si segnala la presenza di una cabina ENEL sopra una tettoia, nonché la presenza di un traliccio affiancata alla tettoia più a sud.



**AUTORIMESSE M.N. 210 SUB 2**



Le autorimesse presentano murature in laterizio sommariamente intonacati, pavimentazione in cemento battuto, sono tutte prive di copertura e serramenti.

**LABORATORIO M.N. 274 SUB 9**



Si segnala preliminarmente che detto laboratorio è stato oggetto di incendio e risulta privo di copertura. Sono presenti le murature perimetrali

in blocchetti cementizi, prive di intonaco internamente ed intonacate sommariamente esternamente. I serramenti sono metallici privi di vetrate.

L'interno, non accessibile in sicurezza è peraltro interessato da vegetazione selvaggia.

#### **EX FORNO DI ESSICAZIONE LEGNO M.N. 274 SUB 10**



Piccolo fabbricato edificato in aderenza al laboratorio m.n. 274 sub 9, struttura in mattoni di laterizio. Internamente unico vano pavimentato in battuto di cemento, pareti sommariamente intonacate. L'altezza interna è di ml 2,20.

**WC M.N. 274 SUB 11**



Piccolo vano adibito a servizio igienico. Si evidenzia che la planimetria catastale indica l'accesso dalla corte, mentre è unicamente accessibile dal m.n.° 274 sub 12 nel seguito descritto.

Struttura in muratura di laterizio, pavimentazioni in marmette, rivestimento in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca.

**RIPOSTIGLIO M.N. 274 SUB 12**



Piccolo vano adibito a ripostiglio accessibile dalla corte.

Struttura in muratura di laterizio, pavimentazioni in marmette, porta di chiusura in alluminio anodizzato.

### **AREE ESTERNE ED AREE URBANE M.N. 210 E M.N. 274 SUB 19, 13, 14**

Le aree seppure censite con identificativi diversi di fatto costituiscono un insieme privo di separazioni fisiche tra le stesse che consentono l'accesso e la fruizione ai fabbricati sopra descritti; sono tutte pavimentate con manto bituminoso e delimitati da fabbricati e/o recinzioni.





## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>
210 sub 1	laboratorio	206
	tettoia in aderenza	65
	ripostigli e tettoria	75
	tettoia e magazzino	138
210 sub 2	autorimesse	35
274 sub 9	laboratorio	83
	corte	18
274 sub 10	ex forno	30
274 sub 11	we	4,2
274 sub 12	ripostiglio	10
274 sub 13	area urbana	164
274 sub 14	area urbana	18
274 sub 15	area urbana	56

**Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 11</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
210 sub 1	laboratorio	206	€ 270,00	€ 55.620,00	<b>€ 134.000,00</b>
	tettoia in aderenza	65	€ 250,00	€ 16.250,00	
	ripostigli e tettonia	75	€ 170,00	€ 12.750,00	
	tettoia e magazzino	138	€ 90,00	€ 12.420,00	
210 sub 2	autorimesse	35	€ 90,00	€ 3.150,00	
274 sub 9	laboratorio	83	€ 220,00	€ 18.260,00	
	corte	18	€ 30,00	€ 540,00	
274 sub 10	ex forno	30	€ 180,00	€ 5.400,00	
274 sub 11	wc	4,2	€ 180,00	€ 756,00	
274 sub 12	ripostiglio	10	€ 180,00	€ 1.800,00	
274 sub 13	area urbana	164	€ 30,00	€ 4.920,00	
274 sub 14	area urbana	18	€ 30,00	€ 540,00	
274 sub 15	area urbana	56	€ 30,00	€ 1.680,00	

Valore di stima lotto B9, espresso a corpo dell'intero	€ 134.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B9)</b>	<b>€ 134.000,00</b>

**LOTTO B10: villa “allo stato grezzo” con relativa  
autorimessa, area cortiliva e terreno in Sanguinetto  
(VR), Via Ca De Micheli n. 19,  
piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

L' immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 1, part. n°:

- 1)** 146 sub. 1, categoria A/8, classe 2, consistenza 28,5 vani, superficie catastale totale 1.203 mq, superficie catastale escluse aree coperte mq 1.177, RC € 1.692,69;
- 2)** 146 sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 158 mq, superficie catastale 175 mq, RC € 375,36;

Catasto dei Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 1, part. n°:

- 3)** 712 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 15.077 mq, RD €

172,86, RA € 89,55;

Intestatario catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

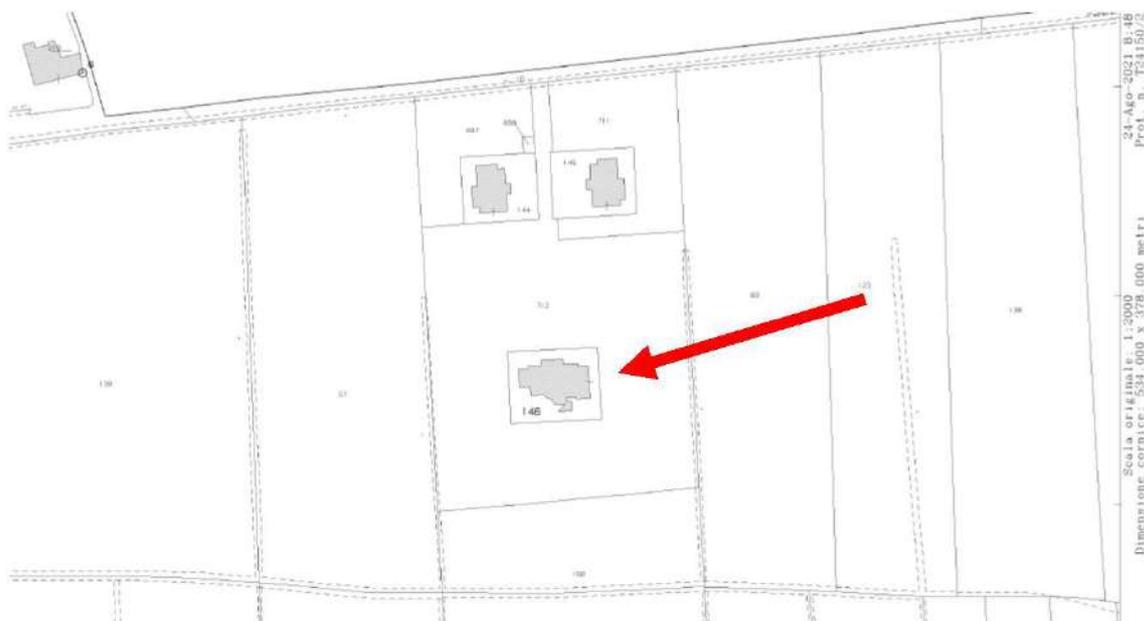
proprietà 1/1;

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 1, part. n° 146  
qualità ente urbano, superficie mq 1.414.

Costituisce corte di pertinenza del fabbricato il BCNC m.n. 146 sub 3  
comune di subb. 1 e 2.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio  
della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 16.07.2003 (trascritto a Verona il 6/09/2003, RG 36677, RP 24302) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Sanguinetto, fg. 1 m.n.° 146 sub 1, 146 sub 2, 146 sub 3 e la quota di 1/3 catasto terreni, Comune di Sanguinetto, fg. 1 m.n.° 156 (ora m.n. 712, oltre ad altri di proprietà di terzi), oltre ad ulteriori immobili non in esame.

Si precisa che in data 24/05/2004 è stata effettuata una ulteriore trascrizione del decreto di trasferimento con RG 22826 ed RP 13552 per rettificare l'erronea indicazione del foglio 11 anziché del corretto foglio 1 del terreno m.n. 156 (ora m.n. 712, oltre ad altri di proprietà di terzi). Successivamente in data 22/07/2004 la soc. Immobiliare San Michele Srl ha acquistato la quota di 2/3 del terreno Comune di Sanguinetto, fg. 1 m.n.° 156 (ora m.n. 712, oltre ad altri di proprietà di terzi), con atto trascritto in data 27/07/2004 RG 33407 RP 19824.

### **Formalità pregiudizievoli**

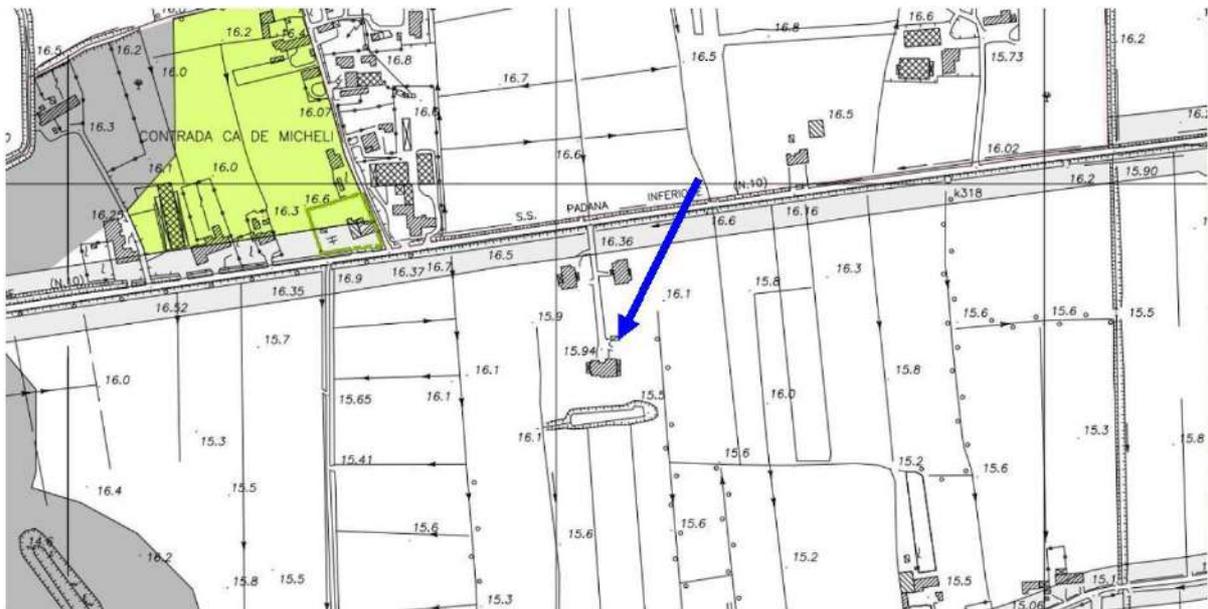
Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 1, m.n. 146 sub. 1, 146 sub 2 e CT, fg. 1 m.n. 712;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del --- OMISSIS ---  
--- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Sanguinetto (VR), CF, fg 1, m.n. 146 sub. 1, 146 sub 2 e CT, fg. 1 m.n. 712.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano urbanistico del Comune di Sanguinetto è il Piano Interventi Var. n. 2 - 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Fase efficace dal 30/12/2021, Approvata con deliberazioni di C.C. n. 41 e 42 del 10/11/2021, pubblicata il 14/12/2021, n. 882 R.P., dal quale emerge che gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica E/2 zona rurale soggetta a tutela, una piccola porzione a nord del m.n. 146 ricade in zona di rispetto statale dalla strada pubblica.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola Var.2-P.I.\_Tav\_1-1\_intero\_territorio\_comunale:



**ZONA "E/2" - ZONA RURALE SOGGETTA A TUTELA**



**FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO E TECNOLOGICO**

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Sanguinetto (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Licenza di costruzione n. 1 del 25/02/1977 per "la costruzione residenza agricola con annessi locali per attività agricole";
- Domanda di Condono edilizio prot. n. 221 del 13/01/2004; autorizzazione mai concessa in quanto in data 27/02/2004 era stata fatta richiesta integrazione documenti da parte del Comune, integrazione che potrebbe essere tutt'ora possibile da parte dell'aggiudicatario.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Sanguinetto (VR),

**Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni,** per la presenza di difformità della conformazione, dimensione e distribuzione.

Si ritiene inoltre doveroso segnalare che l'immobile risulta allo stato grezzo, quindi non abitabile per cui necessita di regolarizzazione e completamento.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in € **10.000,00.**

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito alle vigenti planimetrie, emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo: diversa distribuzione interna di aperture (porte) e divisioni (pareti), nonché diversa distribuzione di aperture esterne (porte e/o finestre).

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

**Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di perizia consistono in una villa rurale di notevoli dimensioni corredata di ampia autorimessa al piano scantinato e di area cortiliva di pertinenza, nonché un terreno agricolo che si estende nell'intorno dell'area della villa.

Agli immobili si accede da una strada sterrata di proprietà che affaccia sulla via pubblica Via Cà De Micheli e che consente anche l'accesso alle abitazioni di proprietà di terzi ivi presenti.



Gli immobili si trovano ad ovest del centro comunale di Sanguinetto (VR), in zona agricola-rurale, a circa 4 km in linea d'aria, in prossimità dei Comuni di Casaleone, Cerea e Legnago e circa 5 km dal Comune di Nogara. Il Comune di Sanguinetto è dotato di tutti i servizi di prima necessità.

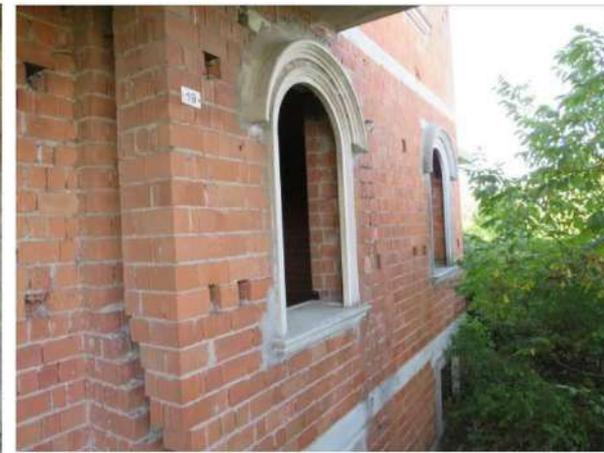
A circa 8 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

Tutti gli immobili in esame sono in stato di abbandono da diversi decenni, e riversano in condizioni manutentive e conservative pessime.

L'intorno del fabbricato è interessato da vegetazione spontanea infestante anche di significativa dimensione che ne impedisce l'avvicinamento. Anche il terreno circostante è attualmente incolto.

La proprietà non risulta recintata ed i confini non sono materializzati.

**ABITAZIONE PIANO TERRA, 1° E SCANTINATO M.N. 146 SUB 1**







Suddivisione interna	<p><b>Piano terra:</b> n. 3 portici, ingresso, n.° 3 vani studio, soggiorno, pranzo e cucina.</p> <p><b>Piano primo:</b> n. 3 terrazze, disimpegno, n. 7 camere da letto con proprio servizio igienico, corridoio.</p> <p><b>Piano interrato:</b> deposito, dispensa, pranzo e cucina, sala giochi e studio, centrale termica.</p>
Impianti	<b>Nessun impianto presente</b>
Struttura	Muratura portante in laterizio, con solai in laterocemento. Copertura in tegole di cemento, impermeabilizzazione delle terrazze con guaine bituminose, lattonerie in parte ammalorata/mancante, soglie, davanzali e contorni delle porte e finestre in materiali lapideo.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale alla fine degli anni '70, primi anni '80. Solo struttura del fabbricato, nessuna finitura presente.
Precisazioni	Diffusa presenza di infiltrazioni d'acqua che comporteranno opere di risanamento delle strutture presenti.

## AUTORIMESSA PIANO SCANTINATO M.N. 146 SUB 2



Suddivisione interna	<b>Piano interrato:</b> unico ampio vano rimessa.
Impianti	<b>Nessun impianto presente</b>
Struttura	Muratura portante in laterizio, con solai in laterocemento. Soglie, davanzali e contorni delle porte e finestre in materiali lapideo.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale alla fine degli anni '70, primi anni '80. Solo struttura del fabbricato, nessuna finitura presente.
Precisazioni	Diffusa presenza di infiltrazioni d'acqua che comporteranno opere di risanamento delle strutture presenti.

### **AREA DI PERTINENZA M.N. 146 E TERRENO AGRICOLO M.N. 772**

Accesso dalla strada pubblica con passaggio di proprietà, attualmente

l'area è tutta incolta e non sono presenti delimitazioni dei confini.





## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<b>FABBRICATO</b>					
<i>identificazione catastale attuale fg 1</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>totale per unità</i>
m.n. 146 sub. 1 villa	PT abitazione	375	1	375	<b>867</b>
	PT portici	145	0,3	43,5	
	P1° abitazione	260	1	260	
	P1° terrazze	113	0,25	28,25	
	P. Int. Abitazione	320	0,5	160	
m.n. 146 sub. 2	P Int. Autorimesse	182	1	182	<b>182</b>
m.n. 146 sub 3	area di pertinenza	894	1	894	<b>894</b>
		937			
<b>TERRENO</b>					
<i>identificazione catastale attuale fg 1</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie catastale</i>			
772	terreno agricolo	15077			

**Stima**

FABBRICATO					
<i>identificazione catastale attuale fg 1</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 146 sub. 1 villa	PT abitazione	867	€ 350,00	€ 303.450,00	<b>€ 398.000,00</b>
	PT portici				
	P1° abitazione				
	P1° terrazze				
	P. Int. Abitazione				
m.n. 146 sub. 2	P Int. Autorimesse	182	€ 350,00	€ 63.700,00	
m.n. 146 sub 3	area di pertinenza	894	€ 35,00	€ 31.290,00	
TERRENO					
<i>identificazione catastale attuale fg 1</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie catastale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
772	terreno agricolo	15077	€ 5,50	€ 82.923,50	<b>€ 83.000,00</b>

Valore di stima lotto B10, espresso a corpo dell'intero	€ 480.000,00
---	--------------

Quota di pertinenza della procedura	1/1
-------------------------------------	-----

<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B10)</b>	<b>€ 480.000,00</b>
---	---------------------

**LOTTO B11: immobile commerciale, costituito da negozio/mostra e laboratorio/magazzino in Casaleone (VR), Vicolo Tito Speri n° 6 (angolo Via Venera), piena proprietà dell'intero**



### **Individuazione catastale**

L' immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 2, part. n°:

- 35 sub. 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 287 mq, sup. catastale totale mq 394, RC € 2.949,64;
- 35 sub. 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 208 mq, sup. catastale totale mq 229, RC € 247,07;

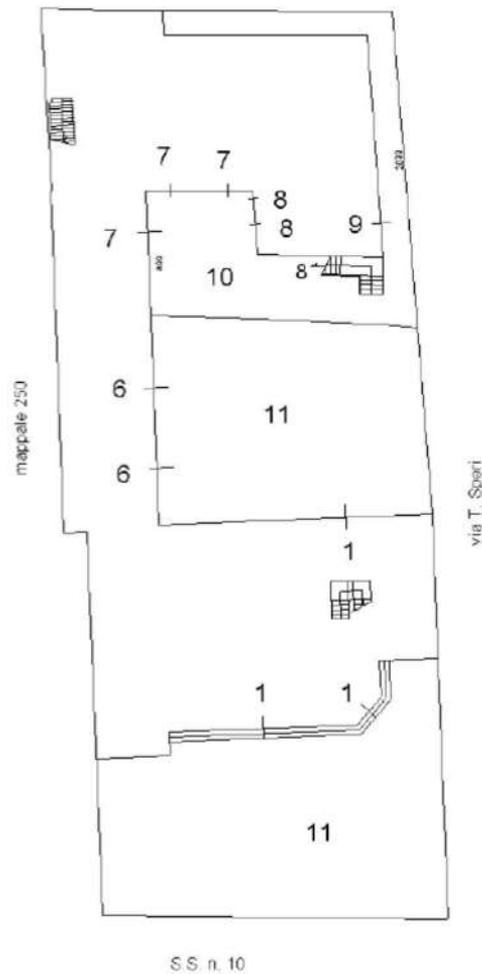
Intestatario catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1;

Si precisa che le predette particelle hanno una corte comune, m.n.° 36  
sub 11, BCNC ai subb. 1 e 6.

Si riporta nel seguito stralcio di elaborato planimetrico:

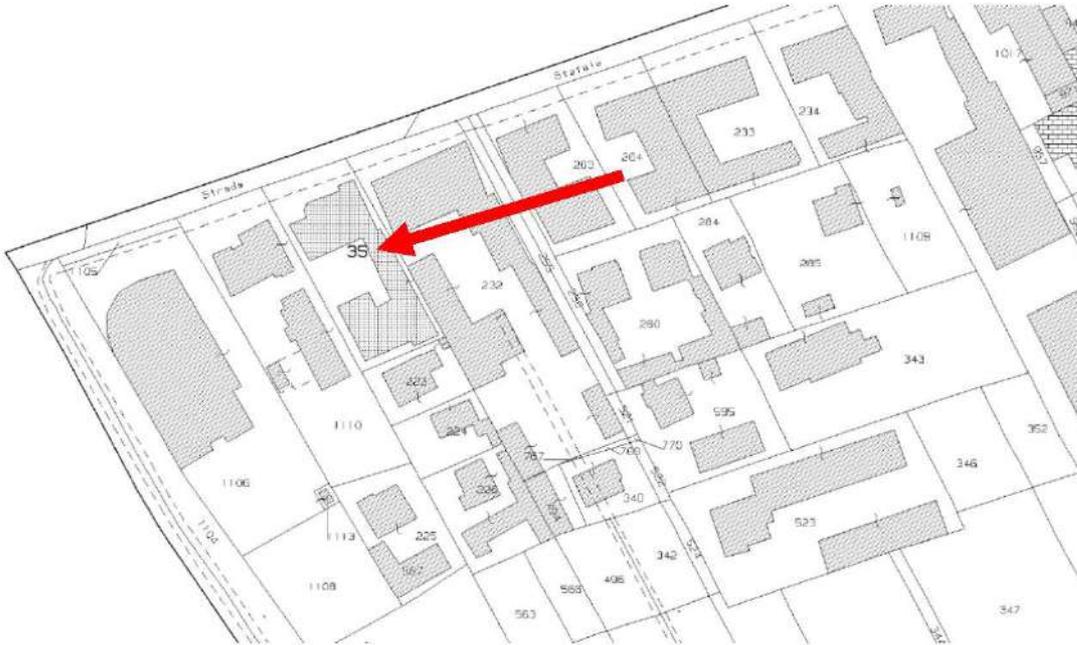


Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 2, part. n°:

- 35 qualità ente urbano, superficie mq 1536.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona n.° 3635 in data 16/10/2003 (trascritto a Verona il 03.02.2004, RG 3968, RP 2469) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto terreni, Comune di Casaleone (VR), fg. 2 m.n.° 35 e 222. Detto decreto di trasferimento immobili è stato integrato in data 22.01.2004 con i seguenti estremi catastali:

catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), fg. 2 m.n.° 35 sub 1, 2, 3, 4 e 5.

Successivamente sono avvenute variazioni catastali, nonché vendite di porzioni di immobili.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso (atto trascritto a Verona il 17/07/2004, RG 31895, RP 18866) mediante la quale la corte individuata CF, Casaleone, fg 2, mn 35 sub. 11 è stata gravata da servitù di passo pedonale e carraio e con mezzi meccanici a favore del sub. 10. Nella nota di trascrizione è altresì indicato: *“la recinzione a confine può essere eretta a partire da Via Tito Speri sino ad incontrare il prolungamento del lato del fabbricato sub. 8 e non oltre”*;
- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Casaleone (VR), CF, fg 2, m.n. 35 sub. 1 e 6;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del --- OMISSIS ---  
--- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Casaleone (VR), CF, fg 2, m.n. 35 sub. 1 e 6;

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante 2019 al PL\_ 2.1 Zone significative tav.1) in zona B di completamento:



n° ir

numero identificativo attività produttive da ristrutturare

Le norme tecniche operative, riferite al suddetto piano degli interventi prevedono:

11. Gli ampliamenti all'interno di ambiti classificati come IR sono soggetti a convenzione e al rispetto dei parametri definiti per ciascun "Ambito IR". L'ampliamento dovrà avvenire:

- in conformità alle norme riguardanti l'assoggettabilità a VAS degli interventi,
- nel contesto di una procedura SUAP in variante al P.I. nei casi previsti dalla normativa vigente.

### Capo IV - Unità urbanistiche di ristrutturazione produttiva I.R. e ambiti produttivi con norme specifiche

**Art. 99.- Spazi della produzione. Unità urbanistiche con norme specifiche e ambiti ristrutturazione produttiva I.R.**

**IR 68**

#### Edifici produttivi non utilizzati

Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati alla riconversione produttiva e/o al recupero dell'area ad un uso residenziale e al 30% minimo di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.).

Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata

Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Casaleone (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Licenza di Costruzione n. 3/62 del 26.02.1962, presentata in data 5/02/1962 dal signor --- OMISSIS --- per costruire un nuovo fabbricato uso mostra e laboratorio mobili.

Il relativo certificato di abitabilità n.° 9 è stato rilasciato in data 20/01/1967.

- Domanda di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria prot. N.° 3078/1010 del 10/03/2004, la cui autorizzazione non è stata rilasciata per la mancata integrazione della documentazione richiesta da ultimo in data 13.03.2006. Parte acquirente potrà comunque valutare la possibilità di riassumere ed integrare tale possibilità.

Dall'esame della documentazione amministrativa fornita dal Comune di Casaleone, è possibile riferire che le unità immobiliari non risultano conformi ai titoli autorizzativi in quanto sono state riscontrate diffuse difformità delle forometrie esterne e delle partizioni e/o collegamenti interni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€10.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo:

m.n.° 35 sub 1:

- 1) forometria esterna delle finestre e delle vetrate difforme;
- 2) creazione di una apertura di collegamento con il magazzino m.n.° 35 sub 6;
- 3) diverse partizioni interne, con eliminazione di ambiti e creazione di diversi collegamenti interni;

m.n.° 35 sub 6:

- 1) creazione di una apertura di collegamento con il magazzino m.n.° 35 sub 1;
- 2) piano primo: realizzazione di parete divisoria a costituzione di n.° 2 ambiti anziché uno.

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

## Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di perizia si trovano all'interno di un complesso edilizio di datata origine sito nel Comune di Casaleone (VR), in Via Venera, strada che collega il comune di Cerea con il Comune di Sanguinetto.



L'immobile si trova nella frazione di Venera, a nord del centro Comunale di Casaleone, a circa 500 mt, in prossimità dei Comuni di Legnago, Cerea e Sanguinetto. Il Comune è dotato di tutti i servizi di prima necessità.

Il fabbricato ove si trova il magazzino/mostra, m.n.° 35 sub 1 affaccia sulla strada pubblica Via Venera: l'accesso infatti avviene da rampa di scale con 4 gradini. Il laboratorio/magazzino m.n.° 35 sub 6 affaccia su Vicolo Speri Tito, l'accesso avviene da un portone carraio che collega alla corte interna m.n.° 35 sub 11, comune ad entrambe le unità immobiliari, m.n.° 35 sub 1 e 6.

Si evidenzia che dal medesimo cancello di accesso alla corte m.n.° 35 sub 11 avviene l'accesso ad altra corte m.n.° 35 sub 10, che collega altre unità immobiliari appartenenti al medesimo complesso edilizio, porzioni tuttavia di proprietà di terzi.



I fabbricati, da diverso tempo inutilizzati ed in stato di abbandono, si elevano su 2 livelli fuori terra, risultano edificati in aderenza ed internamente collegati tra loro.

Gli immobili sono in cattivo stato manutentivo e conservativo.

### **MAGAZZINO/MOSTRA M.N. 35 SUB 1**

Il magazzino/mostra, m.n.° 35 sub 1 presenta al piano terra un ampio vano un tempo adibito a mostra con n.° 4 ampie vetrate verso la strada Via Venera, nonché due locali un tempo adibiti ad uffici e la scala di collegamento al piano primo ove si trovano due ampi locali magazzino, due stanze ex uffici ed i servizi igienici. Al piano primo è inoltre presente un balcone sul fronte strada.

La struttura è in pilastri di c.a. e mattoni di laterizio, la copertura è in tegole di cotto.





Suddivisione interna reale	<p><b>Piano terra:</b> ampio vano mostra, n.° 2 locali ex uffici, e vano scala di collegamento al piano 1°.</p> <p><b>Piano primo:</b> n.° 2 vani magazzino, n.° 2 stanze ex ufficio e servizi igienici.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Casaleone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> totalmente assenti e/o da ristrutturare.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '60 o antecedete.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in cemento battuto; negli uffici in marmette e nel servizio igienico in ceramica;</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> presenza di intonaco vetusto alle pareti con sommaria tinteggiatura.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> vetrate in alluminio anodizzato con vetri rotti, finestre in legno e vetro singolo, saracinesche metalliche alle vetrate. Sono inoltre presenti tapparelle in legno vetuste.</p> <p><b>Serramenti interni:</b> porte in legno.</p>
Precisazioni	Nello stato attuale l'immobile non è utilizzabile per cui è necessario un integrale intervento di ristrutturazione, anche delle strutture, della copertura e degli impianti allo stato assenti e/o obsoleti.

### LABORATORIO/MAGAZZINO M.N. 35 UB 6

Il laboratorio/magazzino, m.n.° 35 sub 6 presenta al piano terra due vani ex laboratorio accessibili direttamente dalla corte interna comune m.n.° 35 sub 11, mentre il piano 1°, è costituita da due vani ex magazzini, accessibili unicamente dal piano 1° del magazzino/mostra m.n.° 35 sub 1. La struttura è in c.a. e la copertura è lamiera.





<p>Suddivisione interna reale</p>	<p><b>Piano terra:</b> n.° 2 vani laboratorio accessibili dalla corte.  <b>Piano primo:</b> n.° 2 vani magazzino accessibili dal m.n.° 35 sub 1.</p>
<p>Impianti</p>	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Casaleone (VR).  <b>Caratteristiche degli impianti:</b> totalmente assenti e/o da ristrutturare.</p>

Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '60 (1962-1967).</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in cemento battuto e/o in piastrelle di ceramica;</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> presenza di intonaco vetusto alle pareti con sommaria tinteggiatura.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> serramenti in legno e vetro singolo.</p> <p><b>Serramenti interni:</b> porte in legno.</p>
Precisazioni	Nello stato attuale l'immobile non è utilizzabile per cui è necessario un integrale intervento di ristrutturazione, anche delle strutture, della copertura e degli impianti allo stato assenti e/o obsoleti.

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 2</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>totale per unità</i>
m.n. 35 sub. 1 magazzino/mostra	PT mostra	285	1	285	<b>568</b>
	P1° magazzini	277	1	277	
	P1° balcone	25	0,25	6,25	
m.n. 35 sub. 6 laboratorio/magazzino	PT laboratorio	102	1	102	<b>236</b>
	P1° magazzino	134	1	134	

**Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 2</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 35 sub. 1 magazzino/mostra	PT mostra	<b>568</b>	€ 250,00	€ 142.000,00	<b>€ 190.000,00</b>
	P1° magazzini				
	P1° balcone				
m.n. 35 sub. 6 laboratorio/magazzino	PT laboratorio	<b>236</b>	€ 200,00	€ 47.200,00	
	P1° magazzino				

Valore di stima lotto B11 espresso a corpo dell'intero	€ 190.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B11)</b>	<b>€ 190.000,00</b>

**LOTTO B12: capannone a destinazione laboratorio e  
n. 3 abitazioni in Casaleone (VR), Via Boccarona,  
n.° 11, 12, 13, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

L' immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 27, part. n°:

- 215 sub. 4, categoria D/7, RC € 48.424,00;
- 215 sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 149 mq, € 298,25;
- 215 sub 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 101 mq, € 244,03;
- 215 sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 173 mq, € 379,60.

Intestatario catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

**proprietà 1/1;**

Catasto dei Terreni, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 27, part. n°:

- 246, qualità incolto produttivo, classe 3, superficie mq 2, RA € 0,01;

Intestatario catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

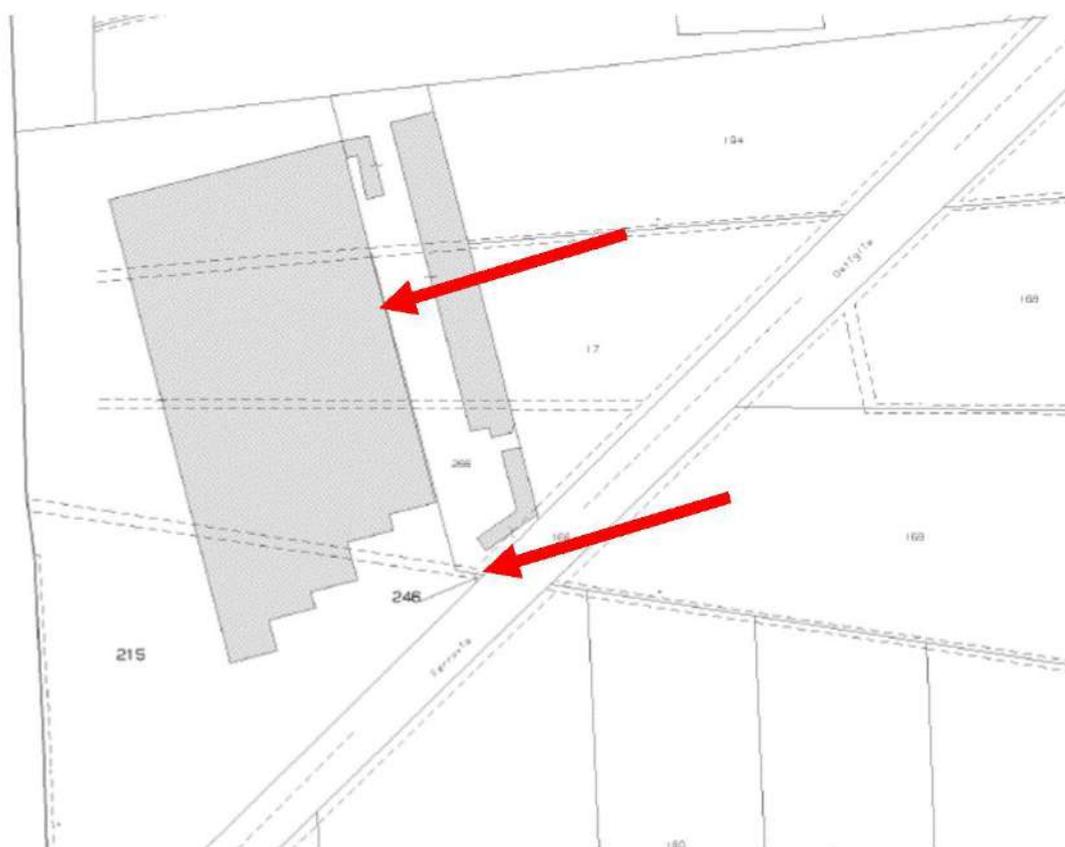
**proprietà 1/1;**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 27, part. n° 215

qualità ente urbano, superficie mq 26.365;

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Costituisce corte di pertinenza del fabbricato il BCNC m.n. 215 sub 7 comune di subb. 3,4, 5 e 6.

## **Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita in data 26/11/2002 (trascritto a Verona il 29/11/2002, RG 49024, RP 33813) del Notaio dott. Lamberto Casalini in Cerea (VR) la società SO.FI.VER cede a titolo di compravendita alla società "--- OMISSIS ---" che acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Casaleone, fg. C/8 m.n.° 215 sub 4, 215 sub 5, 215 sub 3, 215 sub 6 e 215 sub 7, oltre ad area di insistenza e di pertinenza e m.n. 246.

Nell'atto di compravendita viene inoltre richiamata la servitù di passo pedonale e carraio e con mezzi meccanici trascritta in data 22.03.1982, RG 6061 ed RP 4694, a carico dei mappali 44 e 229 ora m.n.° 215 per accedere e recedere dal m.n.° 266.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta a Verona il 29/11/2002, RG 49025, RP 10114) a favore Cereabanca 1897 – Credito Cooperativo – società cooperativa per azioni a responsabilità limitata- dell'ipoteca 10 anni, capitale di € 1.200.000,00, totale € 2.400.000,00.

Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), CF, fg C/8, m.n. 215 sub. 4, 5, 3, 6, 7; Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), fg 27, m.n. 44, 221, 229, 246, 173, 20, 174, 175, 176, 177, 183.

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Casaleone (VR), CF,  
fg 27, m.n. 215 sub. 3, 4, 5, 6.

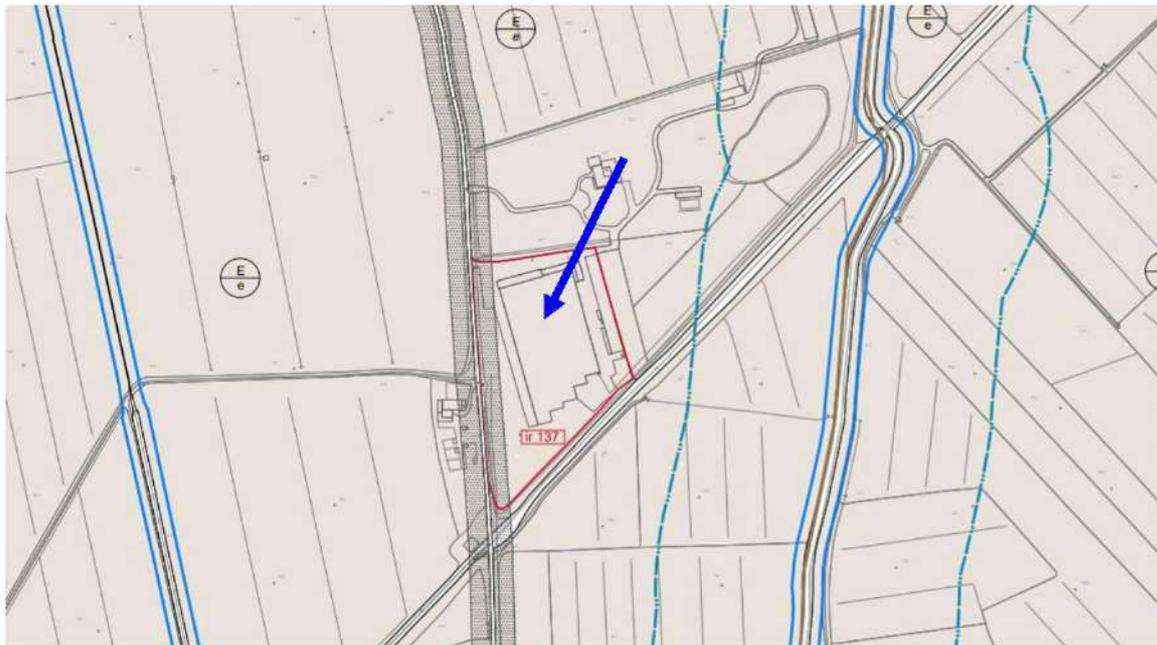
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società  
--- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG  
851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del --- OMISSIS ---  
--- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Casaleone (VR), CF, fg 27, m.n. 215  
sub. 3, 4, 5, 6 e CT, fg. 27, m.n. 246.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di  
interesse (Variante 2019 al PL\_ 2.1 Zone intero territorio tav.1-4) in zona E2.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



**E** Territorio agricolo      n° ir      numero identificativo attività produttive da ristrutturare

Le norme tecniche operative, riferite al suddetto piano degli interventi  
prevedono:

IR 137

Laboratorio produzione mobili

Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne

Per il volume non utilizzato (scheda n°11 sez. 50) si prevedono tutti gli interventi che consentano una destinazione d'uso artigianale (anche con possibilità di suddivisione), ad esclusione di quelli di ampliamento,

Gli interventi di trasformazione saranno vincolati all'impianto di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati sud-ovest e alla realizzazione di un indice di permeabilità pari al 35%.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Casaleone (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Licenza di Costruzione n. 36, del 21/05/1970 per *“costruire un fabbricato ... da adibirsi ad uso capannone per allevamento conigli”*;
- Certificato di agibilità n. 4 del 12/01/1971 relativo alla licenza di cui sopra, per il capannone ad uso allevamento conigli ;
- Certificato di agibilità n. 11 del 09/03/1973 relativo alla licenza di cui sopra n.° 36/70, per il *“laboratorio per la costruzione di mobili, già capannone agricolo”* ;
- Licenza di Costruzione n. 78, del 21/10/1970 per *“costruzione di un fabbricato ad uso deposito di mangimi”*;
- Licenza di Costruzione n. 156, del 29/09/1972 per *“costruire una cabina elettrica;*
- Licenza di Costruzione n. 28, del 13/07/1973 per *“costruzione laboratorio di falegnameria ”*;
- Certificato di agibilità n. 7 del 07/03/1975 relativo alla licenza di cui sopra, per laboratorio ;
- Licenza di Costruzione n. 13, del 30/03/1974 per *“la costruzione di un laboratorio di falegnameria ”*;
- Licenza di Costruzione n. 14, del 03/04/1974 per *“la costruzione di una tettoia magazzino ”*;

- Licenza di Costruzione n. 115, del 13/11/1975 per "variante in corso d'opera del laboratorio (parte da adibirsi a ufficio e deposito attrezzatura");
- Concessione Edilizia n. 27 prot. 5152/79 del 08/02/1980 per "*l'installazione di un silos per la raccolta dei residui del legno*";
- Concessione edilizia in sanatoria, n. 129 del 31/12/1987 per "*l'ampliamento e ristrutturazione di un complesso produttivo industriale per produzione mobili*";
- Concessione in Sanatoria n. 1014 del 20.11.2002 (Domanda di Condono Edilizio prot. N 9426 del 24/12/1993);
- Certificato di agibilità n. 1148 del 20.11.2002 relativo alla licenza di cui sopra.

Con comunicazione protocollata in data 16/03/2012 la soc. proprietaria degli immobili ha comunicato al Comune di Casaleone, ufficio tributi, l'inagibilità delle unità individuate subb. 3-4-5-6 per lesioni alle strutture orizzontali (solai e tetto compresi).

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Casaleone (VR), si rileva la sostanziale conformità del fabbricato all'ultimo stato autorizzato e cioè Concessione in Sanatoria n. 1014 del 20.11.2002; tuttavia si segnalano le seguenti difformità:

1. Abitazione piano 1°, m.n. 215 sub 3 (civico 11): difformità al prospetto sud per la presenza di una finestra nel disimpegno e spostamento della finestra del ripostiglio, nonché presenza di una porta di collegamento con l'appartamento m.n. 215 sub 6;
2. Laboratorio m.n. 215 sub 4 (civico n.° 12): nessuna difformità riscontrata seppure non sia stato effettuato un rilievo metrico dell'intero complesso di significative dimensioni;
3. Abitazione piano terra, m.n. 215 sub 5 (senza numero civico): nessuna difformità;

4. Abitazione piano 1°, m.n. 215 sub 6 (civico 13): difformità al prospetto sud per la presenza di una finestra nel disimpegno e spostamento della finestra del ripostiglio, nonché presenza di una porta di collegamento con l'appartamento m.n. 215 sub 3.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 10.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, tutte datate 30/09/2002, si rilevano le medesime **difformità catastali** rilevate sotto l'aspetto amministrativo e relative solo all'abitazione piano 1°, m.n. 215 sub 3 (civico 11) e all'abitazione piano 1°, m.n. 215 sub 6 (civico 13).

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

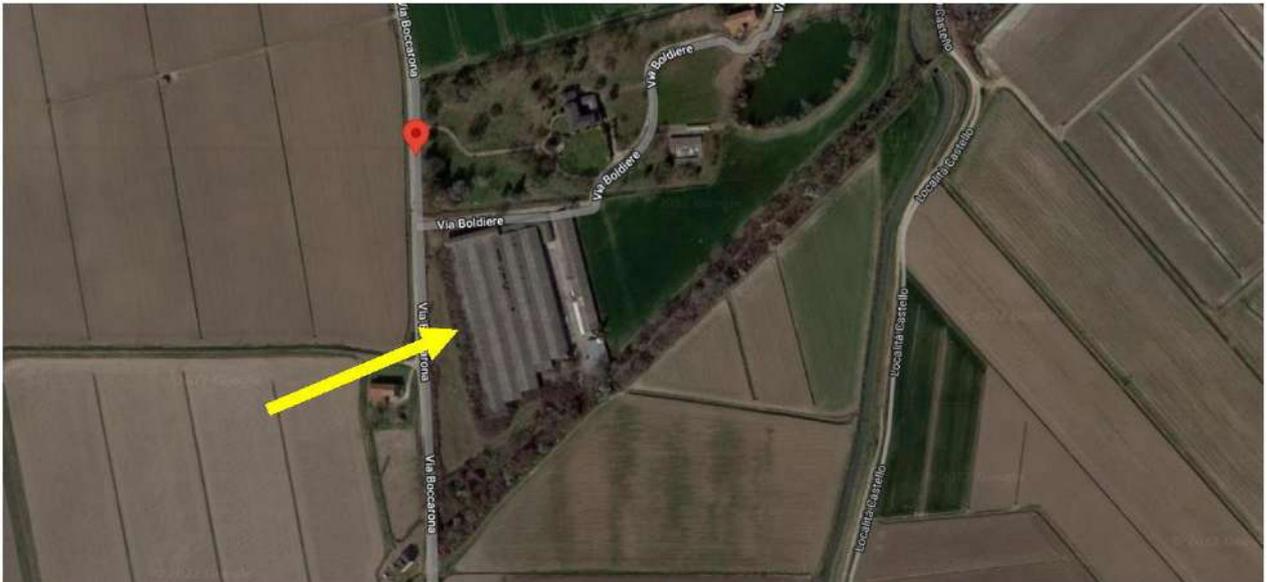
La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

## **Descrizione degli immobili**

L'immobile oggetto di perizia risulta formato da capannone disposto su un unico livello destinato a laboratorio di significative dimensioni, nonché n. 3 abitazioni, una al piano terra e due al piano 1°, contornati da area di pertinenza dei fabbricati.

Gli immobili si trovano a sud est del centro comunale di Casaleone (VR), a circa 4 km in linea d'aria, in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Cerea e Legnago. Il Comune di Casaleone è dotato di tutti i servizi di prima necessità.

A circa 7 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.



La proprietà non risulta recintata e/o delimitata, l'accesso agli immobili avviene dalla strada pubblica via Boccarona.

L'area di pertinenza risulta in parte pavimentata in manto bituminoso ed interessata da vegetazione spontanea selvaggia.

Gli immobili sono da diverso tempo non utilizzati, lasciati in totale stato di abbandono.

**LABORATORIO M.N. 215 sub. 4 (civico 12)**







Suddivisione interna	<p><b>Piano terra:</b> n.3 laboratori della lunghezza di 110 ml, costruiti in aderenza e collegati tra loro. A nord degli stessi: zona ingresso, esposizione, uffici e zona servizi igienici, nonché a sud deposito, magazzino e vari altri servizi.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Casaleone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> tutti gli impianti sono dismessi da tempo, obsoleti e visivamente non rispondenti alle vigenti normative. Gli impianti sono integralmente da ristrutturare.</p>
Struttura	<p>Struttura verticale in pilastri di c.a. e muri in mattoni di laterizio, tramezze di laterizio, copertura realizzata con struttura metallica.</p> <p>La copertura è in onduline di eternit che dovrà essere oggetto di smaltimento e bonifica a cura dell'acquirente.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '73-75.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> in cemento battuto, ed in mattonelle ceramiche nei servizi igienici.</p> <p><b>Soffitti:</b> controsoffittatura e copertura in parte crollata</p> <p><b>Pareti:</b> in laterizio intonaco.</p> <p><b>Infissi:</b> in ferro e vetro semplice, in parte con vetri rotti e/o mancanti.</p>
Precisioni	<p>Gravi ammaloramenti per infiltrazioni d'acqua dalla copertura in eternit in arte rotta e crollata, come pure la controsoffittatura.</p>

**APPARTAMENTI PIANO TERRA E PRIMO M.N. 215 SUB 3, 5 E 6**

MN. 215 SUB 5



MN. 215 SUB 3





MN. 215 SUB 6





Suddivisione interna	<p><b>Appartamento piano primo, m.n. 215 sub 3 (civico 11):</b> vano scala di accesso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere da letto e bagno.</p> <p><b>Appartamento piano terra, m.n. 215 sub 5 (senza numero civico):</b> ingresso, pranzo cucina, soggiorno, ripostiglio, camera da letto e bagno.</p> <p><b>Appartamento piano primo, m.n. 215 sub 6 (civico 13):</b> vano scala di accesso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere da letto e bagno. Vano ripostiglio.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Casaleone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> tutti gli impianti sono dismessi da tempo, obsoleti e visivamente non rispondente alle vigenti normative. Gli impianti sono integralmente da ristrutturare.</p>

Struttura	<p>Struttura verticale in pilastri di c.a. e muri in mattoni di laterizio, tramezze di laterizio, copertura realizzata con struttura in c.a..</p> <p>La copertura è in onduline di eternit che dovrà essere oggetto di smaltimento e bonifica a cura dell'acquirente.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale agli anni '73-75.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione.</p> <p><b>Pavimentazione e rivestimenti:</b> in mattonelle ceramiche e/o marmette.</p> <p><b>Pareti:</b> in laterizio intonaco.</p> <p><b>Infissi:</b> in legno e vetro semplice, in parte con vetri rotti e/o mancanti, porte in legno, persiane avvolgibili in pvc.</p>
Precisazioni	<p>Gravi ammaloramenti per infiltrazioni d'acqua dalla copertura in eternit in arte rotta e crollata, come pure la controsoffittatura. Risalite di umidità dal piede delle murature.</p>

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 27</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>
215 sub 3	abitazione piano 1°	128
215 sub 5	abitazione piano terra	103
215 sub 4	laboratorio	10208
215 sub 6	abitazione piano 1°	129
	ripostiglio piano 1°	53

**Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 27</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
215 sub 3	abitazione piano 1°	128	€ 400,00	€ 51.200,00	<b>€ 1.175.000,00</b>
215 sub 5	abitazione piano terra	103	€ 400,00	€ 41.200,00	
215 sub 4	laboratorio	10208	€ 100,00	€ 1.020.800,00	
215 sub 6	abitazione piano 1°	129	€ 400,00	€ 51.600,00	
	ripostiglio piano 1°	53	€ 180,00	€ 9.540,00	

Si precisa che il valore sopra espresso è già comprensivo del valore dell'area di pertinenza dei fabbricati, m.n.° 215 sub 7.

Valore complessivo di stima € 1.175.000,00.

A detto valore devono essere detratti i costi di rimozione/bonifica delle lastre in amianto poste sulla copertura dell'immobile.

Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 175.000,00.

Valore di stima lotto B12, espresso a corpo dell'intero	€ 1.000.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B12)</b>	<b>€ 1.000.000,00</b>

**LOTTO B13: magazzini in Casaleone (VR), Via Alcide  
De Gasperi n.° 3, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

L' immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 80 sub. 49, categoria C/2, classe 1, consistenza 470 mq, superficie 466 mq, € 291,28;
- 80 sub 50, categoria C/2, classe 1, consistenza 139 mq, superficie 143 mq, € 86,15.

Intestatario catastale:

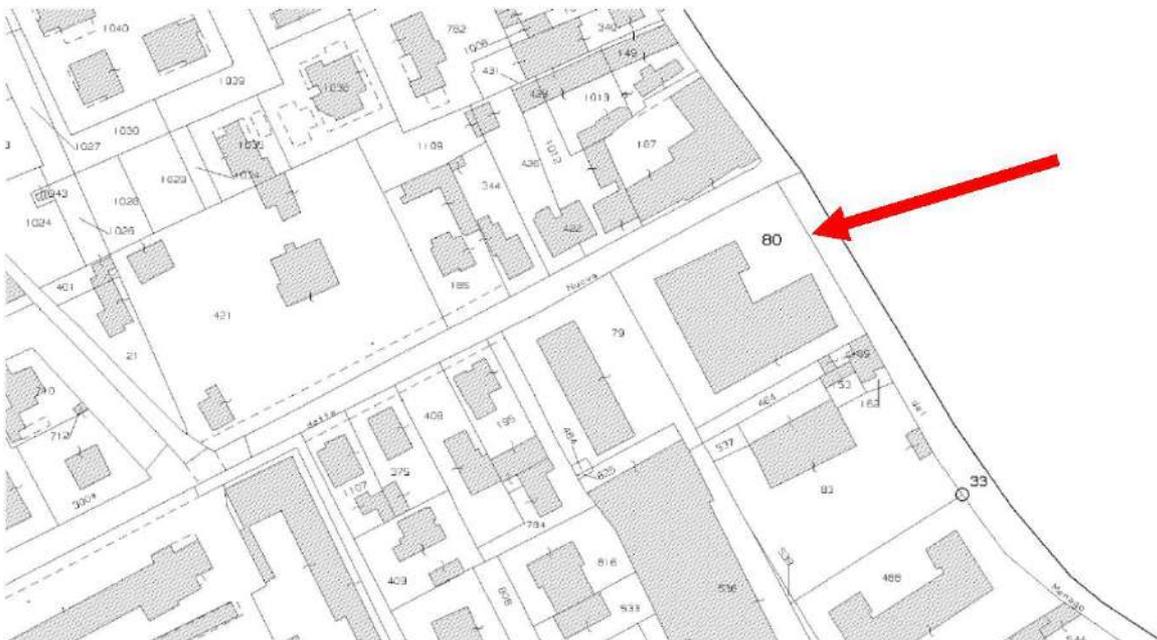
**--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)**

**proprietà 1/1;**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 6, part. n° 80 qualità ente urbano, superficie mq 3.317;

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona in data 08/02/1994 (trascritto a Verona il 27/07/1994, RG 22266, RP 14607) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Casaleone, fg. 6 m.n.° 80 sub 43.

### **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Casaleone (VR), CF,

fg 6, m.n. 80 sub 49 e 80 sub 50.

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società  
--- OMISSIS ---(trascritto a Verona il 14/01/2022, RG  
851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del --- OMISSIS ---  
--- OMISSIS ---per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.  
Immobili colpiti, oltre ad altri: Casaleone (VR), CF,  
fg 6, m.n. 80 sub 49 e 80 sub 50.

## **Previsioni urbanistiche**

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (Variante 2019 al PI\_ 2.1 Zone significative tav.1-2) in zona B2.1 /5.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



**B2.1**

**Aree di completamento intensivo**

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Casaleone (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Licenza di Costruzione n. 86, del 24/12/1973 per "costruzione del condominio "Residenz Park";
- Licenza di Costruzione n. 46, del 26/08/1974 per "il progetto di variante del condominio "Residenz Park";
- Licenza di Costruzione n. 26, del 27/02/1975 per "l'ampliamento dello scantinato";
- Licenza di Costruzione n. 13, del 09/01/1976 per "variante prospettica condominio "Residenz Park";
- Concessione edilizia in sanatoria, n. 70 del 10/07/1978 per "la variante in sanatoria del condominio " "Reidenz Park";
- Certificato di abitabilità n. 25 del 27/08/1979 relativa anche al piano scantinato.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Casaleone (VR), si rileva la sostanziale conformità del fabbricato all'ultimo stato autorizzato e cioè Concessione in Sanatoria n. 70 del 10/07/1978; tuttavia si segnalano le seguenti difformità:

1. Il magazzino m.n. 80 sub 49 presenta alcune difformità distributive interne;
2. il magazzino m.n. 80 sub 50 è censito catastalmente come magazzino, ma nella pratica edilizia viene indicata la dicitura garage, inoltre la posizione dei pilastri risulta diversa da quanto autorizzato.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del

permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 6.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

In merito alle planimetrie attualmente vigenti, tutte datate 02/04/1981, si rilevano numerose **difformità catastali** di carattere prettamente distributivo e conformativo.

Si segnala inoltre che una porzione sud est del magazzino, di dimensioni di circa 4,30 x 5,30 ml, risulta chiusa da muratura, accessibile solo da n. 2 porte poste nell'area di accesso all'interrato. Secondo quanto riferito tale ambito sarebbe di pertinenza condominiale a destinazione centrale termica o comunque di pertinenza degli impianti.

**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.

**Descrizione degli immobili**

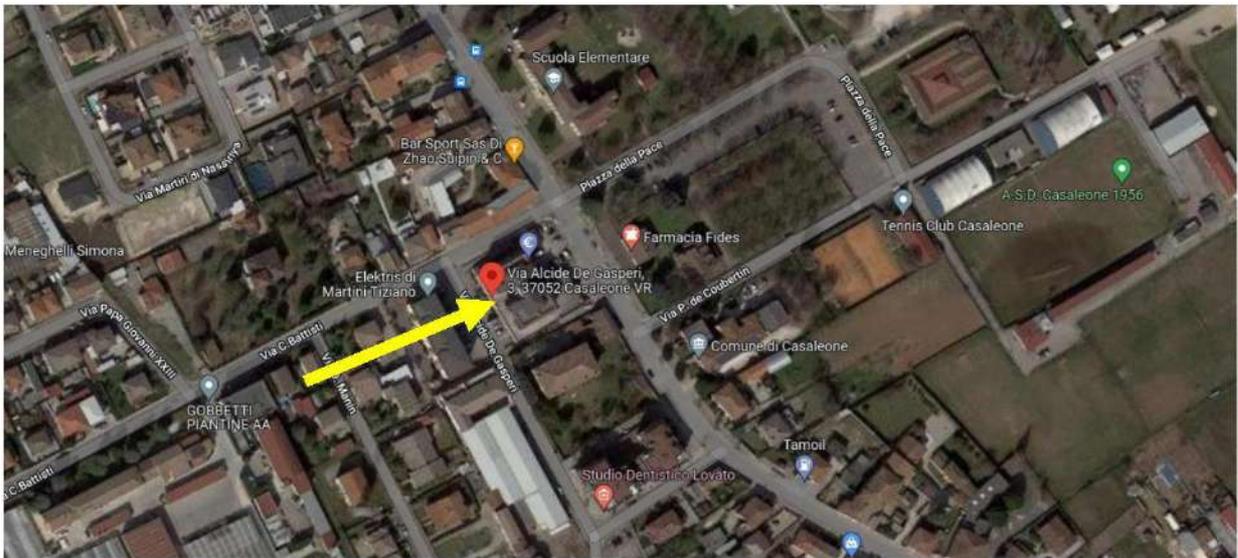
Gli immobili oggetto di perizia consistono in magazzini posti al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato "Residenz Park", sito nel centro Comune di Casaleone, con accesso principale da Via Vittorio Veneto n. 90; tuttavia i magazzini hanno accesso da Via Alcide De

Gasperi n. 3.

Il Comune di Casaleone è dotato di tutti i servizi di prima necessità.

Gli immobili si trovano in prossimità dei Comuni di Sanguinetto, Cerea e Legnago.

A circa 7 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.



L'accesso al magazzino m.n. 80 sub 49 è possibile solo pedonalmente; non è possibile con mezzi, in quanto sono presenti dei gradini che collegano lo stesso alla quota stradale.

Il magazzino m.n. 80 sub 50 è invece accessibile da autovetture e motocicli dalla rampa carraia condominiale; si segnala tuttavia che dall'esame dell'elaborato planimetrico parrebbe necessario attraversare il m.n. 80 sub 51 di proprietà di terzi.

Gli immobili sono da diverso tempo non utilizzati, lasciati in totale stato di abbandono.

Il fabbricato condominiale ove sono inseriti ha prevalentemente destinazione residenziale ad esclusione del piano terra ove sono presenti attività commerciali ed un istituto di credito.

**MAGAZZINO M.N. 80 sub. 49**







Suddivisione interna	<b>Piano terra:</b> suddivisione in vari ambiti con destinazioni non meglio definite.
Impianti	<b>Caratteristiche degli impianti:</b> nessun impianto presente.
Struttura	Struttura mista in laterizio e c.a..
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale alla fine degli anni '70. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione. Allo stato grezzo privo di finiture, solo intonacato, presenza di alcuni serramenti metallici.
Precisazioni	Si segnala la presenza di tubazioni passanti fuori traccia, di probabile pertinenza condominiale, alcune delle stesse con perdita di liquidi.

### MAGAZZINI M.N. 80 SUB 50





Suddivisione interna	<b>Piano terra:</b> vano unico.
Impianti	<b>Caratteristiche degli impianti:</b> nessun impianto presente.
Struttura	Struttura mista in laterizio e c.a..
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale alla fine degli anni '70. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione. Allo stato grezzo privo di finiture, solo pavimentazione in battuto di cemento e portone di chiusura a bascula in metallo.
Precisazioni	Si segnala la presenza di tubazioni passanti fuori traccia, di probabile pertinenza condominiale, alcune delle stesse con perdita di liquidi.

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 6</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>
80 sub 49	magazzino P.Int.	374
	area esterna	9,5
80 sub 50	magazzino P.Int.	169

## Stima

<i>identificazione catastale attuale fg 6</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
80 sub 49	magazzino P.Int.	374	€ 200,00	€ 74.800,00	<b>€ 109.000,00</b>
	area esterna	9,5	€ 20,00	€ 190,00	
80 sub 50	magazzino P.Int.	169	€ 200,00	€ 33.800,00	

Valore di stima lotto B13, espresso a corpo dell'intero € 109.000,00

Quota di pertinenza della procedura 1/1

**Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B13) € 109.000,00**

**INQUADRAMENTO GENERALE LOTTI B14-B15-B16:  
laboratori e magazzini in Bovolone (VR), Via More n.°  
3, piena proprietà dell'intero**

La soc. fallita è proprietaria di un ampio complesso a destinazione artigianale costituito da una moltitudine di immobili in Bovolone, Via More n° 3.

Data l'articolazione ed estensione del complesso nel suo insieme, ai fini di agevolare le operazioni di vendita, si ritiene opportuna la divisione dello stesso in n° 3 lotti di vendita.

Al fine di evitare inutili ripetizioni e con la finalità di permettere la comprensione della articolazione del complesso nel suo insieme, si provvede nel seguito ad offrire un preliminare inquadramento generale, con successiva indicazione e distinzione dei n° 3 lotti di vendita per come ipotizzati.



## **Individuazione catastale di tutti i beni**

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Bovolone (VR), foglio n° 31, part. n°:

- 186 sub. 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 219 mq, € 138,75;
- 186 sub. 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 220 mq, € 138,75;
- 186 sub. 3, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 220 mq, € 138,75;
- 186 sub. 4, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 224 mq, € 138,75;
- 186 sub. 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 221 mq, € 138,75;
- 186 sub. 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 215 mq, € 138,75;
- 186 sub. 7, categoria C/3, classe 3, consistenza 349 mq, superficie 367 mq, € 243,33;
- 186 sub. 8, categoria C/3, classe 3, consistenza 119 mq, superficie 134 mq, € 82,97;
- 186 sub. 9, categoria C/3, classe 3, consistenza 77 mq, superficie 84 mq, € 53,69;
- 186 sub. 10, categoria C/3, classe 3, consistenza 76 mq, superficie 80 mq, € 52,99;
- 186 sub. 11, categoria C/3, classe 3, consistenza 72 mq, superficie 78 mq, € 50,20;
- 186 sub. 12, categoria C/3, classe 3, consistenza 79 mq, superficie 89 mq, € 55,08;
- 186 sub. 13, categoria C/3, classe 3, consistenza 248 mq, superficie 267 mq, € 172,91;
- 186 sub. 15, categoria C/3, classe 3, consistenza 585 mq,

superficie 622 mq, € 407,87;

- 186 sub. 16, categoria C/3, classe 3, consistenza 698 mq, superficie 726 mq, € 486,66;
- 186 sub. 17, categoria C/3, classe 3, consistenza 640 mq, superficie 670 mq, € 446,22;
- 186 sub. 18, categoria C/3, classe 3, consistenza 640 mq, superficie 670 mq, € 446,22;
- 186 sub. 19, categoria C/3, classe 3, consistenza 213 mq, superficie 225 mq, € 148,51;
- 186 sub. 21, categoria C/2, classe 4, consistenza 76 mq, superficie 83 mq, € 39,25;
- 186 sub. 22, categoria C/2, classe 4, consistenza 71 mq, superficie 83 mq, € 36,67;
- 186 sub. 23, categoria C/2, classe 4, consistenza 71 mq, superficie 80 mq, € 36,67;
- 186 sub. 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, superficie 77 mq, € 34,60;
- 186 sub. 25, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie 65 mq, € 29,95;
- 186 sub. 31, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq, superficie totale escluse aree scoperte 41 mq, € 47,13.

Intestatario catastale:

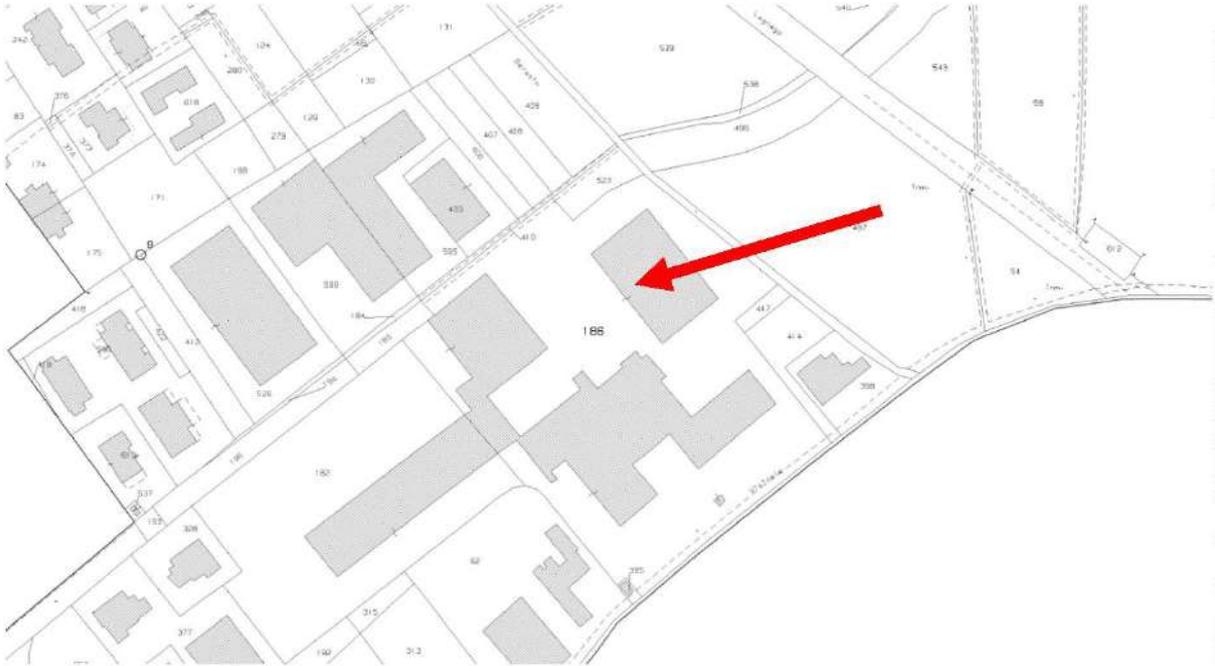
--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

**proprietà 1/1;**

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Bovolone (VR), foglio n° 31, part. n° 186 qualità ente urbano, superficie mq 16.920;

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



Costituiscono beni comuni:

- 186 sub. 26 (servizi igienici), BCNC comune ai subb. da 8 a 11 e da 21 a 25;
- 186 sub. 27 (tettoia), BCNC comune ai subb. 19, da 21 a 25 e 31;
- 186 sub. 28 (corte), BCNC comune ai subb. 6 e 7;
- 186 sub. 29 (corte), BCNC comune a tutti i subb.;
- 186 sub. 30 (portico), BCNC comune ai subb. da 8 a 11.

## **Provenienza dei beni**

- Con atto di compravendita in data 20/12/1981 (trascritto a Verona il 18/01/1982, RG 1197, RP 932) del Notaio dott. Giuseppe Caminiti in Gemona del Friuli (UD) la società --- OMISSIS --- cede a titolo di compravendita alla società “--- OMISSIS ---” che acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: “*fabbricati da demolire già adibiti a forni, essiccatoio e piccoli fabbricati ausiliari con piazzali di pertinenza.*” catasto terreni, Comune di Bovolone, fg. D/2, m.n. 50/f, 52/a, 64, 65/a, 63/b, 66/i, 50/e di complessivi mq 19.582.  
  
Nell'atto di compravendita vengono inoltre richiamate e costituite servitù varie di cui si rimanda all'atto di provenienza allegato per completezza;
- convenzione ai sensi dell'art. 4 LRV 12/01/1982, a rogito dott. Franco Celli (trascritta a Verona il 02/04/1985, RG 6458, RP 4837) con la quale la soc. fallita si è impegnata con il Comune di Bovolone a destinare in perpetuo l'area di mq 1832, pari al 10% della superficie del lotto a verde e parcheggio ed a sistemare tale area a propria cura e spese;
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trascritta a Verona il 20/02/1997, RG 4905, RP 3615) mediante la quale a carico del mn 186 sub. 29 è stata costituita servitù di passo in favore di ENEL S.p.a. del seguente tenore (da nota di trascrizione):  
  
*“si precisa che è stata costituita servitù perpetua di passo, sia di persone che di mezzi, in qualsiasi ora del giorno e della notte, a carico della particella di sui al superiore quadro B [ndr 186 sub. 29] ed a favore di NCT Comune di Bovolone fg 31 mn 352 (ex 186/b) di are 0.50 eu, di proprietà dell'ENEL [...]. L'accesso a detto terreno viene effettuato dalla strada vicinale, detta delle More Vaccari e attraverso l'area adibita ad accesso privato posta tra la strada vicinale ed il futuro portone (mn 186 sub. 29).”*

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Bovolone (VR), CF, fg 31, m.n. 186 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 31.

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG 851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Immobili colpiti, oltre ad altri: Bovolone (VR), CF, fg 31, m.n. 186 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 31.

## **Contratto di affitto**

E' stato fornito alla scrivente un contratto di locazione tra la soc. fallita ed ENEL S.p.a. inerente l'affitto di una parte del mn 186 (mq 24) dietro corresponsione di un canone annuo di LIRE 2.200.000 oltre IVA.

L'area è individuata nel contratto allegato, cui si rimanda per completezza.

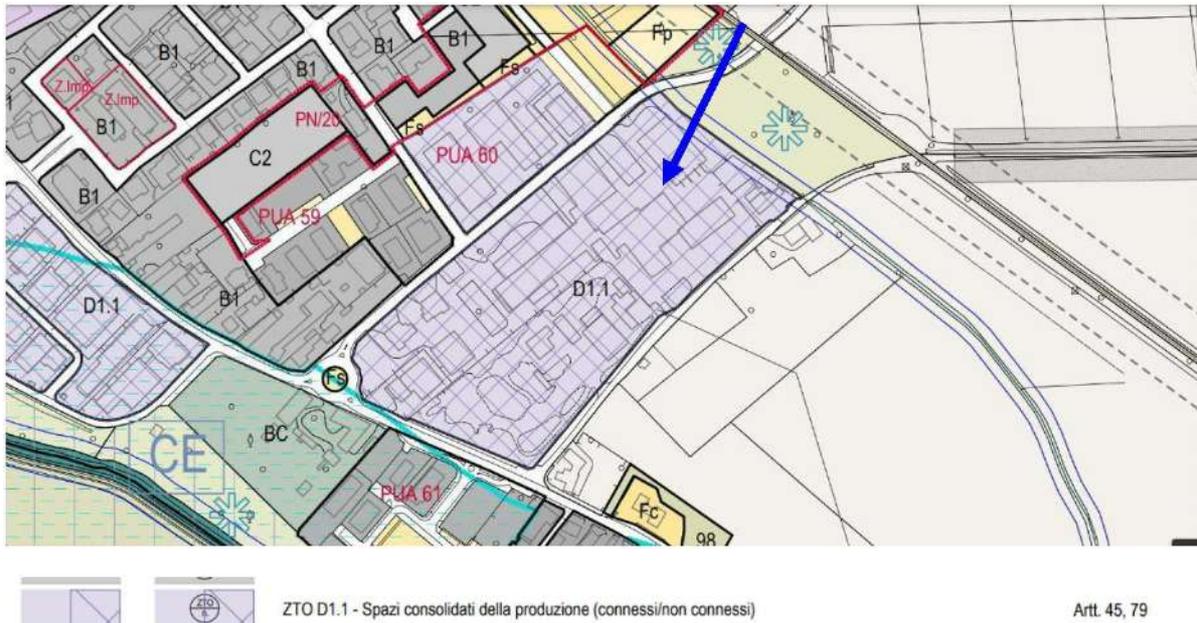
Contratto sottoscritto il 01/08/2000, registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona 2 al n° 8177, atti privati serie 3.

Non si è tuttavia a conoscenza se tale contratto sia ancora in essere.

## Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse (1° Piano degli Interventi approvato con delibera n. 34 del 03/07/2020 tav.2.1-4 zonizzazione) in zona D1/1.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola:



Si riportano nel seguito stralcio delle NTO:

### Art. 45. - Zona "D1.1" Spazi consolidati della produzione

1. È una zona totalmente o parzialmente occupata da insediamenti produttivi.

#### Destinazioni e regole per gli usi

2. Sono previste attività industriali e artigianali (I),
3. Sono ammesse attrezzature ricreative destinate agli addetti, centri di ricerca applicata, mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, stazioni di servizio, e attrezzature per il ristoro.
4. Sono ammesse attività commerciali a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale.
5. Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.

#### Modalità di intervento

6. Intervento edilizio diretto. Qualora le opere di urbanizzazione siano carenti o risulti necessaria una integrazione delle stesse gli interventi saranno associati ad una specifica convenzione, finalizzata a garantire l'esecuzione di adeguate dotazioni territoriali.

#### Parametri di intervento

7. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc (max)	50% del lotto
Numero di piani fuori terra abitazioni (max)	2
H. abitazioni (max)	ml. 7,5
H. fabbricati produttivi (max)	ml. 10,0
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	20%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	10% della superficie scoperta del lotto

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

Criteria per gli interventi

8. Devono essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive ed eventuali zone residenziali limitrofe, a tal fine le superfici destinate a "verde profondo" devono essere trattate con impianti arborei ad alto fusto, con esemplari scelti tra le specie autoctone, preferibilmente caducifoglie, eventualmente associati alla messa a dimora di siepi o macchie arbustive.

Norme specifiche per gli Spazi della produzione "non connessi"

9. Gli elaborati grafici del Piano degli interventi individuano con specifica grafia le zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi classificati dal P.A.T. come "non connessi" in base ai criteri definiti dal PTCP della Provincia di Verona.
10. Sono "non connesse" aree produttive esistenti la cui destinazione risulta inadeguata in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione. Per tali aree si prescrive un approfondimento analitico progettuale finalizzato all'eventuale trasformazione e riconversione.
11. Le trasformazioni devono essere finalizzate:
- per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità *slow* ed infrastrutturazioni atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;
  - per aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.

## Art. 79. - Norme specifiche per le Z.T.O. D1.1

Z.T.O.	Note e norme specifiche
D1.1/1	Gli interventi dovranno conformarsi alle norme specifiche previste all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>

**Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Bovolone (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili:

- Licenza di Costruzione n. 23/74 prot. 1619 del 09/05/1974 per *"costruire un capannone prefabbricato per deposito argilla"*. Detta pratica è relativa all'edificazione del fabbricato ove si trovano i m.n. 186 sub 32 e 33, di proprietà di terzi; tuttavia dalla planimetria generale si desume che erano già presenti i fabbricati censiti con i m.n. 186 sub 1-16 e 19, 21-26 e 31, mentre non erano ancora stati edificati i m.n. 186 sub 17 e 18;
- Concessione edilizia n. 85/80 prot. 350 del 27/06/1980 per *"ampliamento e ristrutturazione fabbricati artigianali ed industriali"*. La pratica è relativa all'intero complesso immobiliare;
- Concessione edilizia n. 85/80 prot. 350/a del 09/01/1985 per *"ristrutturazione e ampliamento fabbricati ex fornace Zago"*. La pratica è relativa all'intero complesso immobiliare;

- Concessione edilizia n. 85/80 prot. 14682 (350/b) del 22/12/1987 per "*variante definitiva in sanatoria*". La pratica è relativa all'intero complesso immobiliare;
- Certificato di agibilità n. 85/80, prot. 14623 del 16/03/1988;
- Concessione edilizia n. 27/94 prot. 1905 del 01/02/1995 per "*cambio d'uso parziale da artigianale e commerciale*". La pratica è relativa la m.n. 186 sub 15;
- Certificato di agibilità n. 27/94, prot. 7308 del 22/06/1995;
- Dia n. 885 prot. 7975 del 15/04/03 per "*modifiche della recinzione lungo il confine di proprietà*". Detta pratica non riguarda gli immobili in esame;
- Condono in sanatoria n. 99/2004 per "*cambio di destinazione d'uso con opere di un magazzino in civile abitazione*". La pratica è relativa al m.n. 186 sub 31. Si segnala che non è stata rilasciato certificato di abitabilità per le altezze interne non idonee in quanto non sufficienti;
- Dia n. 5320 del 19/03/2010 per "*parziale sanatoria relativa alla sanatoria di modifiche prospettiche e alla realizzazione di pareti divisorie*". Detta pratica è relativa al m.n. 186 sub 7.

In data 23/12/2021, il Comune di Bovolone ha trasmesso comunicazione con prot. N. 0035275 con la quale ha dichiarato che presso l'archivio comunale non vi erano ulteriori pratiche relative agli immobili in esame (vedasi comunicazione allegata).

**Si ritiene doveroso segnalare che è stata acquisita copia della comunicazione prot. 28207 del 17/10/2019 con la quale il Comune segnalava la necessità di "*rimozione*" della copertura in amianto degli immobili entro la data del 31.10.2022. Tale scadenza risulta prorogata con prot. 28291 del 20/10/2022 alla data del 31/12/2022.**

## **Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono un complesso immobiliare con destinazione industriale/artigianale, originariamente adibito a fornace per la costruzione dei laterizi, successivamente riconvertito per la produzione e lavorazione dei mobili ed attualmente utilizzato come magazzino generico.

Si trova a sud -est del Comune di Bovolone, con accesso sia da Via More che da Via Invalidi del Lavoro.



Il Comune di Bovolone è dotato di tutti i servizi di prima necessità.

Gli immobili si trovano in prossimità dei Comuni di Oppeano, Cerea, Nogara e Isola della Scala.

A circa 6 km si trova l'ingresso alla strada statale 434 (transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 22 km e di Rovigo a circa 70 km.

Il complesso edilizio è costituito da:

- 1) fabbricato un tempo adibito ad essiccatoio, edificato prima degli anni '70, attualmente costituito da n.° 6 laboratori per arti e mestieri, m.n.° 186 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
- 2) fabbricato edificato prima degli anni '70 parzialmente in

aderenza ad est al fabbricato precedente, costituito da n. 2 laboratori per arti e mestieri rispettivamente al piano terra, m.n. 186 sub 7, ed al piano primo m.n. 186 sub 19;

- 3)** fabbricato edificato prima degli anni '70 parzialmente in aderenza a nord al fabbricato precedente, costituito da n. 5 laboratori per arti e mestieri al piano terra (m.n. 186 sub 8, 9, 10, 11 e 12) e n. 5 magazzini (m.n. 186 sub 21, 22, 23, 24, 25) ed una abitazione (m.n. 186 sub 31) al piano primo;
- 4)** fabbricato edificato negli anni '80, in aderenza ad ovest ai fabbricati di cui al punto precedente, costituito da un laboratorio per arte mestieri, m.n. 186 sub 13, disposto su un unico livello;
- 5)** fabbricato edificato negli anni '80, in aderenza a nord ai fabbricati di cui ai punti 3 e 4, costituito da n. 2 laboratori per arte mestieri, m.n. 186 subb. 15 e 16;
- 6)** fabbricato edificato nella seconda metà degli anni '80, costituito da n. 2 laboratori per arte mestieri, m.n. 186 subb. 17 e 18;
- 7)** altri fabbricati di proprietà di terzi.

Il complesso edilizio è contornato da aree pertinenziali comuni anche ad altri fabbricati non oggetto della procedura fallimentare, non presenta recinzioni e/o delimitazioni, parte dell'area è adibita a strade di collegamento interne, parte a parcheggio e/o verde ovvero a piazzali.

## **Formazione dei lotti**

In considerazione dell'estensione del complesso immobiliare, della collocazione e destinazione urbanistica, la scrivente ritiene opportuna la formazione di lotti al fine di agevolare le operazioni di vendita considerando tuttavia le varie pertinenze e commistioni tra i diversi fabbricati.

In particolare, si ritiene opportuna la vendita in n. 3 lotti, che non implica quindi frazionamenti e/o attività catastali per la procedura, come nel seguito descritto:

LOTTO B14: costituito da:

- fabbricato un tempo adibito ad essiccatoio, edificato prima degli anni '70, attualmente costituito da n.° 6 laboratori per arti e mestieri, m.n.° 186 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
- fabbricato edificato prima degli anni '70 parzialmente in aderenza ad est al fabbricato precedente, costituito da n. 2 laboratori per arti e mestieri rispettivamente al piano terra, m.n. 186 sub 7, ed al piano primo m.n. 186 sub 19;
- fabbricato edificato prima degli anni '70 parzialmente in aderenza a nord al fabbricato precedente, costituito da n. 5 laboratori per arti e mestieri al piano terra (m.n. 186 sub 8, 9, 10, 11 e 12) e n. 5 magazzini (m.n. 186 sub 21, 22, 23, 24, 25) ed una abitazione (m.n. 186 sub 31) al piano primo;
- fabbricato edificato negli anni '80, in aderenza ad ovest ai fabbricati di cui al punto precedente, costituito da un laboratorio per arte mestieri, m.n. 186 sub13, disposto su un unico livello;
- beni comuni: 186 sub. 26 (servizi igienici), BCNC comune ai subb. 8-11 e 21-25; 186 sub. 27 (tettoia), BCNC comune ai subb. 19, 21-25 e 31; 186 sub. 28 (corte), BCNC comune di subb. 6 e7; 186 sub. 29 (corte) BCNC comune a tutti i subb. nonché 186 sub. 30 (portico), BCNC comune ai subb. 8-11;

LOTTO B15: costituito da:

- fabbricato edificato negli anni '80, in aderenza a nord ai fabbricati di cui ai punti 3 e 4, costituito da n. 2 laboratori per arti e mestieri, m.n. 186 subb. 15 e 16;
- m.n. 186 sub. 29 (corte), BCNC comune a tutti i subb.

LOTTO B16: costituito da:

- fabbricato edificato nella seconda metà degli anni '80, costituito da n. 2 laboratori per arti e mestieri, m.n. 186 subb. 17 e 18;
- m.n. 186 sub. 29 (corte), BCNC comune a tutti i subb.

**LOTTO B14: n. 14 laboratori, n. 5 magazzini ed  
un'abitazione in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena  
proprietà dell'intero**

Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Bovolone (VR), foglio n° 31, part. n°:

- 186 sub. 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 219 mq, € 138,75;
- 186 sub. 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 220 mq, € 138,75;
- 186 sub. 3, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 220 mq, € 138,75;
- 186 sub. 4, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 224 mq, € 138,75;
- 186 sub. 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 221 mq, € 138,75;
- 186 sub. 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 199 mq, superficie 215 mq, € 138,75;
- 186 sub. 7, categoria C/3, classe 3, consistenza 349 mq, superficie 367 mq, € 243,33;
- 186 sub. 8, categoria C/3, classe 3, consistenza 119 mq, superficie 134 mq, € 82,97;
- 186 sub. 9, categoria C/3, classe 3, consistenza 77 mq, superficie 84 mq, € 53,69;
- 186 sub. 10, categoria C/3, classe 3, consistenza 76 mq, superficie 80 mq, € 52,99;
- 186 sub. 11, categoria C/3, classe 3, consistenza 72 mq, superficie 78 mq, € 50,20;
- 186 sub. 12, categoria C/3, classe 3, consistenza 79 mq, superficie 89 mq, € 55,08;
- 186 sub. 13, categoria C/3, classe 3, consistenza 248 mq, superficie 267 mq, € 172,91;
- 186 sub. 19, categoria C/3, classe 3, consistenza 213 mq, superficie 225 mq, € 148,51;
- 186 sub. 21, categoria C/2, classe 4, consistenza 76 mq,

superficie 83 mq, € 39,25;

- 186 sub. 22, categoria C/2, classe 4, consistenza 71 mq, superficie 83 mq, € 36,67;
- 186 sub. 23, categoria C/2, classe 4, consistenza 71 mq, superficie 80 mq, € 36,67;
- 186 sub. 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, superficie 77 mq, € 34,60;
- 186 sub. 25, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie 65 mq, € 29,95;
- 186 sub. 31, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 46 mq, € 47,13.

**FABBRICATO CENSITO CON I M.N. 186 sub. 1,2, 3, 4, 5, 6  
(n. 6 laboratori)**





Suddivisione interna	<p>Trattasi di n.° 6 laboratori in linea che si sviluppano su un unico livello (piano terra), formando un unico edificio rettangolare.</p> <p>I laboratori m.n.° 186 subb. 1, 2, 3 e 4 sono costituiti da un unico ampio vano laboratorio e piccolo servizio igienico, mentre i m.n. 186 sub 5 e 6 sono divisi in due ambiti oltre al servizio igienico.</p>
Conformità amministrativa e catastale	<p>Fabbricato ristrutturato con pratica edilizia CE 85/80: il fabbricato, è conforme alla predetta pratica.</p> <p>Catastalmente non sono state riscontrate difformità.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bovolone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> presente unicamente impianto elettrico ed idrosanitario del wc.</p> <p>Gli impianti sono obsoleti, analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	<p>Struttura del tetto in legno, copertura in onduline di eternit.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale a prima degli anni '70.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante di integrale ristrutturazione.</p> <p>Pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento ceramico dei servizi igienici, portoni esterni in metallo, portone interno in legno e vetro.</p>
Precisazioni	<p>Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dal tetto.</p> <p>Si rileva inoltre la presenza di diverso materiale all'interno dei laboratori m.n.° 186 sub 1 e 2, entrambi occupati dal signor Galbero.</p> <p><b>La copertura in amianto dovrà essere oggetto di urgente bonifica con rimozione della stessa.</b></p>

**FABBRICATO CENSITO CON I M.N. 186 sub. 7 E 19**

**(un laboratorio al piano terra ed un laboratorio al piano1°)**

Laboratorio al piano terra





Laboratorio al piano 1°





Suddivisione interna	<p>Trattasi di n.° 2 laboratori: uno al piano terra e l'altro al piano 1°.</p> <p>Il laboratorio m.n.° 186 sub. 7 è costituito da un ampio vano laboratorio, un vano ufficio ed un vano servizio igienico.</p> <p>Il laboratorio m.n.° 186 sub. 19 è accessibile da scala esterna metallica, è costituito da un unico ampio vano laboratorio ed un vano servizio igienico.</p>
Conformità amministrativa e catastale	<p>Il laboratorio al piano 1°, m.n. 186 sub 19 è stato ristrutturato come tutto il complesso con pratica edilizia CE 85/80; dalla verifica effettuata è risultato <b>conforme</b> alla predetta pratica a meno di difformità prospettiche.</p> <p>Il laboratorio m.n. 186 sub 7 è stato invece oggetto di regolarizzazione con Dia n. 5320 del 19/03/2010, e dalla verifica risulta <b>conforme</b>.</p> <p>Catastalmente non sono state riscontrate difformità, per cui risulta <b>conforme</b> anche sotto l'aspetto catastale.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bovolone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> presente unicamente impianto elettrico ed idrosanitario del wc.</p> <p>Gli impianti sono obsoleti, analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	Struttura verticale ed orizzontale in c.a., copertura del tetto in onduline di eternit.

Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale prima degli anni '70. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione. Pavimentazioni in gres al piano terra ed in battuto di cemento al piano 1°, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburato, pavimento ceramico dei servizi igienici, serramenti in ferro e vetro.
Precisioni	<b>La copertura in amianto dovrà essere oggetto di urgente bonifica con rimozione della stessa.</b>

**FABBRICATO CENSITO CON I M.N. 186 sub. 8, 9, 10, 11, 12 (n. 5 laboratori al piano terra), M.N. 186 sub 21, 22, 23, 24, 25 (n. 5 magazzini al piano 1°) e M.N. 186 sub 31 (abitazione al piano 1°)**



Laboratori al piano terra





Abitazione piano 1°



Magazzini piano 1°





Suddivisione interna	<p>Trattasi di n.° 5 laboratori in linea al piano terra, n.° 5 magazzini al piano 1° ed un'abitazione al piano primo.</p> <p>Al piano terra i laboratori sono accessibili dal portico comune m.n. 186 sub 30, al piano primo i magazzini e l'abitazione sono accessibili dalla tettoia m.n. 186 sub 27 collegata al piano terra da una scala metallica.</p> <p>I laboratori al piano terra, m.n. 186 subb. 9, 10, 11 e 12 sono costituiti da un unico vano, ad esclusione del laboratorio m.n. 186 sub 8 che presenta delle partizioni interne. I laboratori hanno dei servizi igienici comuni m.n. 186 sub 26.</p> <p>I magazzini al piano 1°, m.n. 186 subb. 21, 22, 23, 24 e 25 sono costituiti da un unico vano ciascuno.</p> <p>L'abitazione al piano 1° è invece composta da soggiorno-pranzo-cucina, una camera da letto, un servizio igienico ed un portico.</p>
Conformità amministrativa e catastale	<p>Fabbricato ristrutturato con pratica edilizia CE 85/80, nella sostanza risulta conforme ad esclusione delle seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• diverse partizioni interne del laboratorio al piano terra m.n. 186 sub 8;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• assenza della porta di collegamento tra i laboratori m.n. 186 subb. 8 e 9;</li> <li>• m.n. 186 sub 12 nella pratica edilizia è indicato come "garage", ma è censito come laboratorio;</li> <li>• i magazzini al piano 1° sono stati autorizzati come laboratori, ma sono censiti come magazzini.</li> </ul> <p>L'abitazione al piano 1°, m.n. 186 sub 31, è stata oggetto di Concessione edilizia in sanatoria n. 99/2004 per "cambio di destinazione d'uso con opere di un magazzino in civile abitazione". Si segnala che non è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità per le altezze interne non idonee in quanto non sufficienti.</p> <p>Catastalmente sono state riscontrate difformità delle partizioni interne per il solo laboratorio m.n. 186 sub 8, mentre le restanti unità sono risultate conformi al piano terra e con diverse destinazioni ai piani 1°.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bovolone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> presente unicamente impianto elettrico ed idrosanitario del wc.</p> <p>Gli impianti sono obsoleti, analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	<p>Struttura in c.a. partizioni e pareti perimetrali in laterizio, struttura del tetto in legno, copertura in onduline di eternit.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale a prima degli anni '70.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione.</p> <p>Pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento ceramico dei servizi igienici, portoni esterni in metallo, portone interno in legno e vetro. L'abitazione m.n. 186 sub 31 presenta porta in alluminio e vetro, pavimenti in mattonelle ceramiche.</p>
Precisioni	<p>Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dal tetto e dai serramenti, nonché risalite capillari alla base della muratura al piano terra.</p> <p><b>La copertura in amianto dovrà essere oggetto di urgente bonifica con rimozione della stessa.</b></p> <p>Si evidenzia che nel laboratorio m.n. 186 sub 12 è presente una finestra che affaccia sul m.n. 186 sub 15 che dovrà essere chiusa con finalità di vendita separata in lotti.</p>

**PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, CENSITE CON I M.N. 186 sub 26,  
27, 30 (servizi igienici, tettoia e portico)**



Composizione	<p>Sub. 26: fabbricato adibito a servizi igienici, comune a tutte le unità immobiliari m.n.° 186 subb. 8, 9, 10, 11, 21, 22, 23, 24, 25 composto da un antibagno e n.° 4 wc con turca.</p> <p>Sub. 30: portico al piano terra comune ai m.n. 186 subb. 8, 9, 10, 11.</p> <p>Sub. 27: tettoia al piano 1° comune ai m.n. 186 subb. 19, 21, 22, 23, 24, 25 e 31.</p>
Conformità amministrativa e catastale	<p>Fabbricato ristrutturato con pratica edilizia CE 85/80, nella sostanza risulta conforme.</p> <p>Sostanziale conformità catastale.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti dei servizi igienici:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bovolone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> presente unicamente impianto elettrico ed idrosanitario del wc.</p> <p>Gli impianti sono obsoleti, analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	<p>Sub. 26: struttura in muratura portante in laterizio, copertura piana.</p>
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale prima degli anni '70.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante integrale ristrutturazione.</p> <p>Pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite da ceramica, porte in metallo, portone, serramenti delle finestre in metallo e vetro.</p>
Precisazioni	<p><b>La copertura in amianto dovrà essere oggetto di urgente bonifica con rimozione della stessa.</b></p>

**FABBRICATO CENSITO CON I M.N. 186 sub. 13 (laboratorio al piano terra)**





Suddivisione interna	Trattasi di laboratorio che si sviluppa su un unico livello, composto da un ampio vano, nonché un vano censito come ufficio ed un servizio igienico.
Conformità amministrativa e catastale	Fabbricato ristrutturato con pratica edilizia CE 85/80: dal confronto con la tavola grafica sono state riscontrate delle diverse partizioni nel servizio igienico, nonché una porta ad est anziché una finestra. Catastalmente sono state riscontrate medesime difformità sopra descritte.
Impianti	<b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bovolone (VR). <b>Caratteristiche degli impianti:</b> presente unicamente impianto elettrico ed idrosanitario del wc. Gli impianti sono obsoleti, analogamente allo stato del fabbricato.
Struttura	Struttura del tetto in legno, copertura in onduline di eternit.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale prima degli anni '70. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in mediocre stato manutentivo. Pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento ceramico dei servizi igienici, portone esterno scorrevole in metallo, serramenti in metallo e vetro.
Precisazioni	Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dal tetto e dai serramenti. <b>La copertura in amianto dovrà essere oggetto di urgente bonifica con rimozione della stessa.</b>

## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 31</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>
186 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6	laboratori PT	1297
186 sub 7	laboratorio PT	367
186 sub 19	laboratorio P 1	223
186 sub 13	laboratorio PT	265
186 subb. 8, 9, 10, 11, 12	laboratori PT	478
186 sub 26	servizi igienici	23
186 sub 30	portico al PT	170
186 subb. 21, 22, 23, 24, 25	magazzini P 1	406
186 sub 31	appartamento P 1	42
186 sub 27	tettoia P 1	110

**Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 31</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
186 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6	laboratori PT	1297	€ 250,00	€ 324.250,00	<b>€ 817.000,00</b>
186 sub 7	laboratorio PT	367	€ 250,00	€ 91.750,00	
186 sub 19	laboratorio P1	223	€ 200,00	€ 44.600,00	
186 sub 13	laboratorio PT	265	€ 350,00	€ 92.750,00	
186 subb. 8, 9, 10, 11, 12	laboratori PT	478	€ 250,00	€ 119.500,00	
186 sub 26	servizi igienici	23	€ 250,00	€ 5.750,00	
186 sub 30	portico al PT	170	€ 150,00	€ 25.500,00	
186 subb. 21, 22, 23, 24, 25	magazzini P1	406	€ 200,00	€ 81.200,00	
186 sub 31	appartamento P1	42	€ 500,00	€ 21.000,00	
186 sub 27	tettoia P1	110	€ 100,00	€ 11.000,00	

Si precisa che i valori nel seguito esposti sono già comprensivi dell'incidenza delle aree pertinenziali esterne comuni.

**I valori di stima considerano inoltre la necessità di regolarizzazione amministrativa e catastale degli immobili come meglio specificato nei paragrafi di descrizione dei fabbricati, complessivamente stimabili in € 10.000,00.**

**A detto valore devono essere considerati i costi di rimozione bonifica delle lastre in amianto poste sulla copertura dell'immobile.**

**Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari a circa € 100.000,00.**

Valore di stima lotto B14, espresso a corpo dell'intero	€ 700.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B14)</b>	<b>€ 700.000,00</b>

**LOTTO B15: n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More  
n.° 3, piena proprietà dell'intero**

Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Bovolone (VR), foglio n° 31, part. n°:

- 186 sub. 15, categoria C/3, classe 3, consistenza 585 mq, superficie 622 mq, € 407,87;
- 186 sub. 16, categoria C/3, classe 3, consistenza 698 mq, superficie 726 mq, € 486,66.

**FABBRICATO CENSITO CON I M.N. 186 sub. 15 e 16**

**(n. 2 laboratori)**







<p>Suddivisione interna</p>	<p>Trattasi di n.° 2 laboratori in linea che si sviluppano su un unico livello (piano terra), formando un unico edificio rettangolare. I laboratori sono costituiti da un ampio vano laboratorio, un vano ufficio, un piccolo servizio igienico e centrale termica.</p>
<p>Conformità amministrativa e catastale</p>	<p>Fabbricato costruito con pratica edilizia CE 85/80: il laboratorio m.n. 186 sub 15 è stato inoltre oggetto di Concessione edilizia n. 27/94 prot. 1905 del 01/02/1995</p>

	<p>per "cambio d'uso parziale da artigianale a commerciale". Dall'esame delle pratiche edilizie sono state riscontrate delle piccole difformità quali in particolare diverse partizioni interne, porta di collegamento tra i due laboratori ed anche di aperture esterne (porte/finestre)</p> <p>Catastalmente sono state riscontrate le medesime difformità.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bovolone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> presente unicamente impianto elettrico ed idrosanitario del wc. Il locale della centrale termica non è dotato di caldaia.</p> <p>Gli impianti sono obsoleti, analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Struttura	Struttura verticale in pannelli di c.a. prefabbricati, copertura in onduline di eternit.
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale prima degli anni '80.</p> <p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in mediocre stato manutentivo.</p> <p>Pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento ceramico dei servizi igienici, portoni esterni in metallo.</p>
Precisazioni	<p><b>La copertura in amianto dovrà essere oggetto di bonifica con rimozione della stessa.</b></p> <p>Si evidenzia che nel laboratorio m.n. 186 sub 12 è presente una finestra che affaccia sul m.n. 186 sub 15 che dovrà essere chiusa.</p>

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 31</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>
186 subb. 15 e 16	laboratori PT	1375

**Stima**

Si precisa che i valori nel seguito esposti sono già comprensivi dell'incidenza delle aree pertinenziali esterne comuni.

I valori di stima considerano inoltre la necessità di regolarizzazione amministrativa e catastale degli immobili come meglio specificato nei paragrafi di descrizione dei fabbricati, complessivamente stimabili in € 5.000,00.

<i>identificazione catastale attuale fg 31</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
186 subb. 15 e 16	laboratori PT	1375	€ 400,00	€ 550.000,00	<b>€ 550.000,00</b>

A detto valore devono essere considerati i costi di rimozione bonifica delle lastre in amianto poste sulla copertura dell'immobile.

Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 50.000,00.

Valore di stima lotto B15, espresso a corpo dell'intero	€ 500.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B15)</b>	<b>€ 500.000,00</b>

**LOTTO B16: n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More  
n.° 3, piena proprietà dell'intero**

Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Bovolone (VR), foglio n° 31, part. n°:

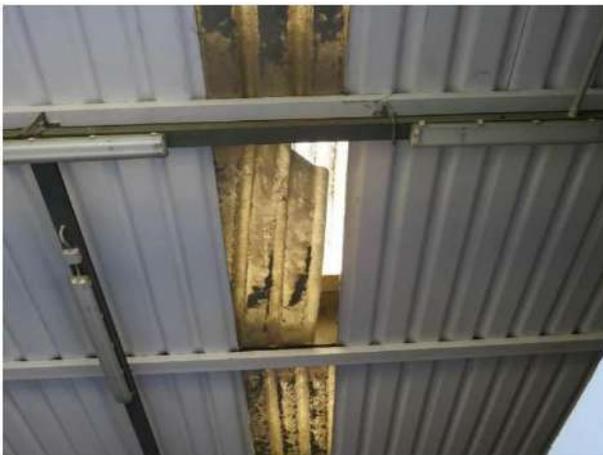
- 186 sub. 17, categoria C/3, classe 3, consistenza 640 mq, superficie 670 mq, € 446,22;
- 186 sub. 18, categoria C/3, classe 3, consistenza 640 mq, superficie 670 mq, € 446,22.

**FABBRICATO CENSITO CON I M.N. 186 sub. 17 e 18**

**(n. 2 laboratori)**









Suddivisione interna	<p>Trattasi di n.° 2 laboratori in linea che si sviluppano su un unico livello (piano terra), formando un unico edificio rettangolare.</p> <p>I laboratori sono costituiti ciascuno da un ampio vano laboratorio, un vano ufficio, un piccolo servizio igienico e centrale termica.</p>
Conformità amministrativa e catastale	<p>Fabbricato costruito con pratica edilizia CE 85/80. Dall'esame delle pratiche edilizie sono state riscontrate delle piccole difformità quali in particolare diverse partizioni interne ed anche di aperture esterne (porte/finestre)</p> <p>Catastalmente sono state riscontrate le medesime difformità.</p>
Impianti	<p><b>Conformità degli impianti:</b> nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bovolone (VR).</p> <p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> presente unicamente impianto elettrico ed idrosanitario del wc. Nel locale della centrale termica è presente una caldaia a legna</p>

	nel m.n. 186 sub 18, mentre non vi è l'impianto di riscaldamento nel laboratorio m.n. 186 sub 17. Gli impianti sono obsoleti, analogamente allo stato del fabbricato.
Struttura	Struttura verticale in pannelli di c.a. prefabbricati, copertura in onduline di eternit.
Finiture interne	<b>Caratteristiche generali:</b> l'edificazione dell'immobile risale prima degli anni '80. <b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile in mediocre stato manutentivo. Pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento ceramico dei servizi igienici, portoni esterni in metallo.
Precisazioni	<b>La copertura in amianto dovrà essere oggetto di bonifica con rimozione della stessa.</b> Si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua dal tetto nel laboratorio m.n. 186 sub 18, nonché anche di una fossa delle dimensioni di ml 5x2, profonda 60 cm.

## APE

Rimesso in allegato alla presente per quanto riguarda il solo sub. 18.

## Consistenza commerciale

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 31</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>
186 subb. 17 e 18	laboratori PT	1368

**Stima**

Si precisa che i valori nel seguito esposti sono già comprensivi dell'incidenza delle aree pertinenziali esterne comuni (m.n. 186 sub 28 e 29).

I valori di stima considerano inoltre la necessità di regolarizzazione amministrativa e catastale degli immobili come meglio specificato nei paragrafi di descrizione dei fabbricati, complessivamente stimabili in € 4.500,00.

<i>identificazione catastale attuale fg 31</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie MQ</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
186 subb. 17 e 18	laboratori PT	1368	€ 400,00	€ 547.200,00	<b>€ 547.000,00</b>

A detto valore devono essere considerati i costi di rimozione bonifica delle lastre in amianto poste sulla copertura dell'immobile.

Si ritiene congrua una spesa complessiva a corpo pari ad € 50.000,00.

Valore di stima lotto B16, espresso a corpo dell'intero	€ 500.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto B16)</b>	<b>€ 500.000,00</b>

<b>Riepilogo dei valori di stima</b>
--------------------------------------

<i>Descrizione del lotto</i>	<i>valore di stima dell'intero</i>	<i>quota di pertinenza della procedura</i>	<i>valore quota fallimento</i>
<b>LOTTO B1</b> : n.°1 autorimessa in Verona (VR), Viale Andrea Palladio n.° 8, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 575)	€ 9.000,00	intero	€ <b>9.000,00</b>
<b>LOTTO B2</b> : n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 732)	€ 2.000,00	intero	€ <b>2.000,00</b>
<b>LOTTO B3</b> : n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 733)	€ 2.000,00	intero	€ <b>2.000,00</b>
<b>LOTTO B4</b> : n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 734)	€ 2.000,00	intero	€ <b>2.000,00</b>
<b>LOTTO B5</b> : n.° 1 cantina in Verona (VR), Via Albere, piena proprietà dell'intero (mn 386 sub. 735)	€ 2.000,00	intero	€ <b>2.000,00</b>
<b>LOTTO B6</b> : terreno agricolo con porzione di fabbricato rurale (fatiscente) in Castagnaro (VR), Via Valle Menà (senza numero civico), piena proprietà dell'intero	€ 37.000,00	intero	€ <b>37.000,00</b>
<b>LOTTO B7</b> : fabbricato abitativo (fatiscente), nonché terreno con potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Borghetto n.° 26 e/o 14, piena proprietà dell'intero	€ 110.000,00	intero	€ <b>110.000,00</b>
<b>LOTTO B8</b> : capannone a destinazione laboratorio con tettoie ed area cortiliva, nonché terreno con residua potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Dossi, senza numero civico, piena proprietà dell'intero	€ 320.000,00	intero	€ <b>320.000,00</b>
<b>LOTTO B9</b> : complesso edilizio composto da laboratorio, magazzini, ripostigli, autorimesse, tettoie ed aree urbane in Sanguinetto (VR), Via S. Giuseppe n° 2, piena proprietà dell'intero	€ 134.000,00	intero	€ <b>134.000,00</b>
<b>LOTTO B10</b> : villa "allo stato grezzo" con relativa autorimessa, area cortiliva e terreno poderale urbane in Sanguinetto (VR), Via Ca De Micheli n. 19, piena proprietà dell'intero	€ 480.000,00	intero	€ <b>480.000,00</b>

<b>Descrizione del lotto</b>	<b>valore di stima dell'intero</b>	<b>quota di pertinenza della procedura</b>	<b>valore quota fallimento</b>
<b>LOTTO B11:</b> immobile commerciale, costituito da negozio/mostra e laboratorio/magazzino in Casaleone (VR), Vicolo Tito Speri n° 6 (angolo Via Venera), piena proprietà dell'intero	€ 190.000,00	intero	€ <b>190.000,00</b>
<b>LOTTO B12:</b> capannone a destinazione laboratorio e n. 3 abitazioni in Casaleone (VR), Via Boccarona n.° 11, 12, 13, piena proprietà dell'intero	€ 1.000.000,00	intero	€ <b>1.000.000,00</b>
<b>LOTTO B13:</b> magazzini in Casaleone (VR), Via Alcide De Gaspari n.° 3, piena proprietà dell'intero:	€ 109.000,00	intero	€ <b>109.000,00</b>
<b>LOTTO B14:</b> n. 14 laboratori, n. 5 magazzini ed un'abitazione in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero	€ 700.000,00	intero	€ <b>700.000,00</b>
<b>LOTTO 15:</b> n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero	€ 500.000,00	intero	€ <b>500.000,00</b>
<b>LOTTO 16:</b> n. 2 laboratori, in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero	€ 500.000,00	intero	€ <b>500.000,00</b>

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il Perito Estimatore

Dott.ssa geom. --- OMISSIS ---

Verona, li 16/11/2022

**Allegati:**

- certificati ipotecari ventennali;

LOTTE B1-B2-B3-B4-B5 : n.° 4 cantine e n.°1 autorimessa in Verona (VR), Viale A. Palladio/Via Albere, piena proprietà dell'intero

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO B6: terreno agricolo con porzione di fabbricato rurale (fatiscente) in Castagnaro (VR), Via Valle Menà (senza numero civico), piena proprietà dell'intero

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- atto di provenienza;
- CDU e dichiarazione Comune;

LOTTO B7: fabbricato abitativo (fatiscente), nonché terreno con potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Borghetto n.° 26 e/o 14, piena proprietà dell'intero;

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atti di provenienza;
- comunicazione dell'assenza di p.e.;

LOTTO B8: capannone a destinazione laboratorio con tettoie ed area cortiliva, nonché terreno con residua potenzialità edificatoria in Sanguinetto (VR), Via Dossi, senza numero civico, piena proprietà dell'intero;

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO B9: complesso edilizio composto da laboratorio, magazzini, ripostigli, autorimesse, tettoie ed aree urbane in Sanguinetto (VR), Via S. Giuseppe n° 2, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO B10: villa "allo stato grezzo" con relativa autorimessa, area cortiliva e terreno in Sanguinetto (VR), Via Ca De Micheli n. 19, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO B11: immobile commerciale, costituito da negozio/mostra e laboratorio/magazzino in Casaleone (VR), Vicolo Tito Speri n° 6 (angolo Via Venera), piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO B12: capannone a destinazione laboratorio e n. 3 abitazioni in Casaleone (VR), Via Boccarona n.° 11, 12, 13, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO B13: magazzini in Casaleone (VR), Via Alcide De Gasperi n.° 3, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTE B14-B15-B16: laboratori e magazzini in Bovolone (VR), Via More n.° 3, piena proprietà dell'intero:

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza e altri;
- contratto di affitto terreno;
- autorizzazioni amministrative;
- APE sub. 18.