

RELAZIONE DI STIMA
DEL PERITO ESTIMATORE

STIMA DEI BENI IMMOBILI

siti nei comuni di

- Bosco Chiesanuova (VR);
- San Mauro di Saline (VR);
- Dolcè (VR);
- San Bonifacio (VR);
- Boschi Sant'Anna (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 Via More, Bovolone (VR)

Indice della perizia

Incarico	3
Individuazione dei beni	3
Sopralluogo.....	4
Lotti di vendita.....	4
Precisazione	4
Criteri di stima.....	5
LOTTO 1: albergo in precarie condizioni di manutenzione in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2	6
LOTTO 2: abitazione terra/cielo in San Mauro di Saline (VR), Via Nardari n° 4, piena proprietà dell'intero.....	24
LOTTO 3: complesso immobiliare in precarie condizioni di manutenzione in Dolcè (VR) Via Menevo n° 3, 217/A e 217/B, per il diritto di proprietà, per la quota di 5/15.....	37
LOTTO 4: capannone fatiscente con terreno esclusivo in San Bonifacio (VR), Via Lobbia n° 72, piena proprietà dell'intero.....	60
LOTTO 5: capannone con terreno in Boschi Sant'Anna (VR), Via Stradone n° 10, piena proprietà dell'intero.....	70
Riepilogo dei valori di stima	82

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. Giuliano Maffi.

Individuazione dei beni

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

- 1)** albergo in precarie condizioni di manutenzione in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- 2)** abitazione terra/cielo in San Mauro di Saline (VR), Via Nardari n° 4, piena proprietà dell'intero;
- 3)** complesso immobiliare in precarie condizioni di manutenzione in Dolcè (VR), Via Menevo n° 3 , 217/A e 217/B per il diritto di proprietà per la quota di 5/15;
- 4)** capannone fatiscente con terreno esclusivo in San Bonifacio (VR), Via Lobbia n° 72, piena proprietà dell'intero;
- 5)** capannone con terreno in Boschi Sant'Anna (VR), Via Stradone n.10, 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° 5 lotti di vendita articolati in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "Individuazione dei beni", come nel seguito riportato.

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 1: albergo in precarie condizioni di manutenzione
in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San Giorgio,
per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2**



Individuazione catastale

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

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

- 1) 71, sub. 1, categoria D/2, RC € 3.615,20.

Intestati catastali:

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

proprietà 1/2;

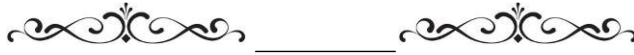
--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/2.

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 71, qualità ente urbano, superficie mq 434.



Costituisce area pertinenziale scoperta parte del terreno identificato al Catasto dei Terreni, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 61, R.D. € 5,79, R.A. € 2,70, qualità pascolo di classe 03, superficie 3.740 mq.

Intestati catastali:

Spa S. --- OMISSIS ---

proprietà 1/1;

PRECISAZIONE: L'area pertinenziale al sedime dell'albergo risulta attualmente identificata al Catasto dei Terreni al mappale n. 61 con qualità di pascolo, superficie di 3.740 mq e intestatario catastale "SPA S. --- OMISSIS ---" in piena proprietà.

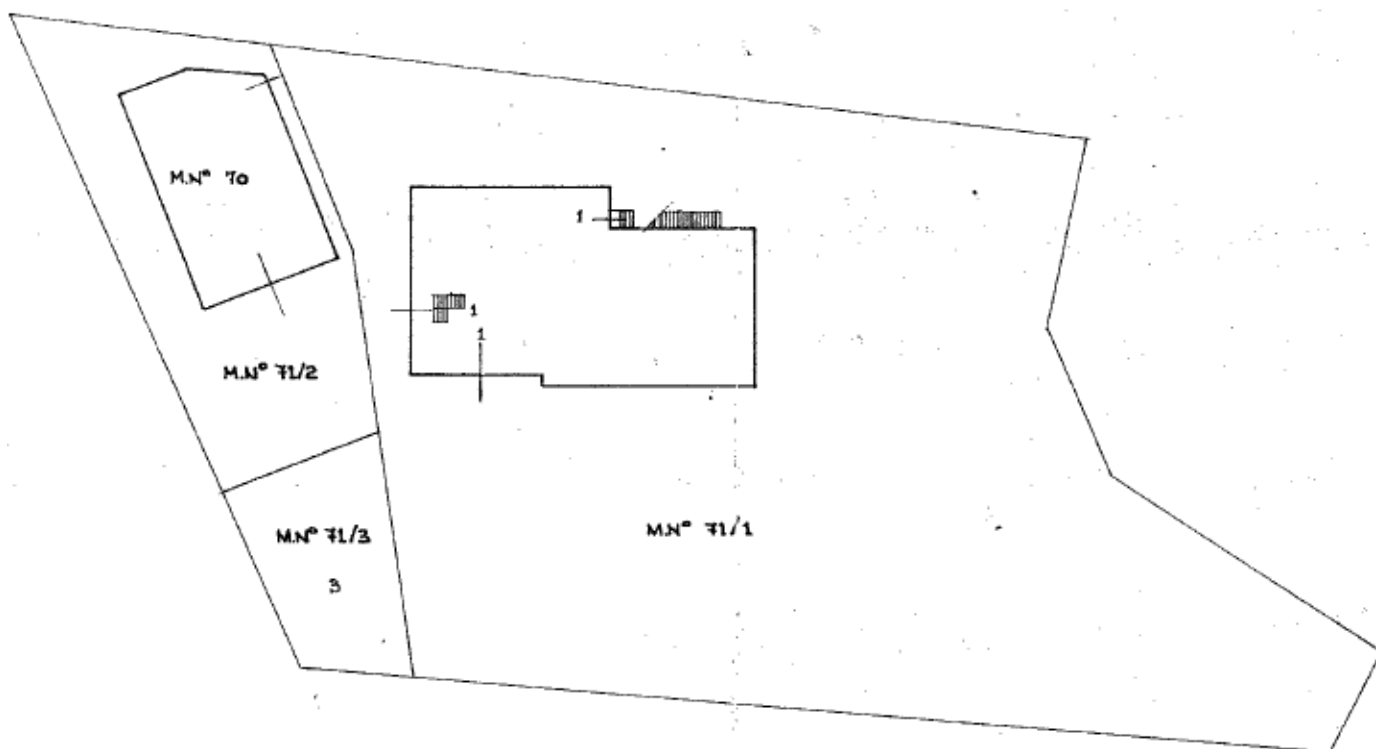
La situazione catastale riscontrata fa emergere un evidente errore avvenuto presumibilmente dopo l'acquisto da parte della Società fallita, in fase di voltura e/o variazione catastale.

L'atto di acquisto del 30/12/1993 rep. 50.300, racc. 8.477, trascritto a Verona in data 18/01/1994, rg 1824, rp 1137, del Notaio dott. Lamberto Casalini di Cerea definisce l'acquisto da parte --- OMISSIS --- di:

"quota di 1/2 (una metà) di fabbricato ad uso albergo denominato Valon, in precarie condizioni di manutenzione, con terreno annesso ad uso cortivo, il tutto formante un sol corpo, da distinguersi nel NCEU del Comune suddetto alla Sez. C - FG 6 con Il m.n. 71 sub 1 - Loc. San --- OMISSIS --- - p. SR12 (albergo con corte esclusiva) come da denuncia di variazione - Mod. D - presentata all'UTE di Verona in data 02/12/1991 n. 10818 di Prot. .

Viene inoltre trasferita la proporzionale quota di comproprietà di un tratto di corte, da distinguersi nel NCEU del medesimo Comune alla Sez. C – FG 6 con il m.n. 71 sub 3 – bene comune ai m.n. 71 sub 1 – 71 sub 2 e 70 – non censibile (corte).

Alla luce di quanto riportato nell'atto di acquisto si produce nel seguito stralcio di elaborato planimetrico vigente dal 28/11/1991 (prot. 10818 del 02/12/1991) e soppresso da variazione successiva.



L'elaborato planimetrico e gli atti di provenienza dei beni chiariscono oggettivamente l'evidenza dell'errore riportato al Catasto dei terreni riferito al terreno di pertinenza dell'albergo, pertanto il mappale 61 andrebbe variato in qualità ente urbano e rigenerato l'elaborato planimetrico del 1991.

Altresì, risulta chiaramente dagli atti di provenienza, la proprietà della quota di 1/2 dell'area scoperta di pertinenza dell'albergo in capo alla Società fallita così come precedentemente identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. C6, m.n. 71 sub 1 e la comproprietà del BCNC

precedentemente identificato al C.F. fg. C6, m.n. 71 sub 3.

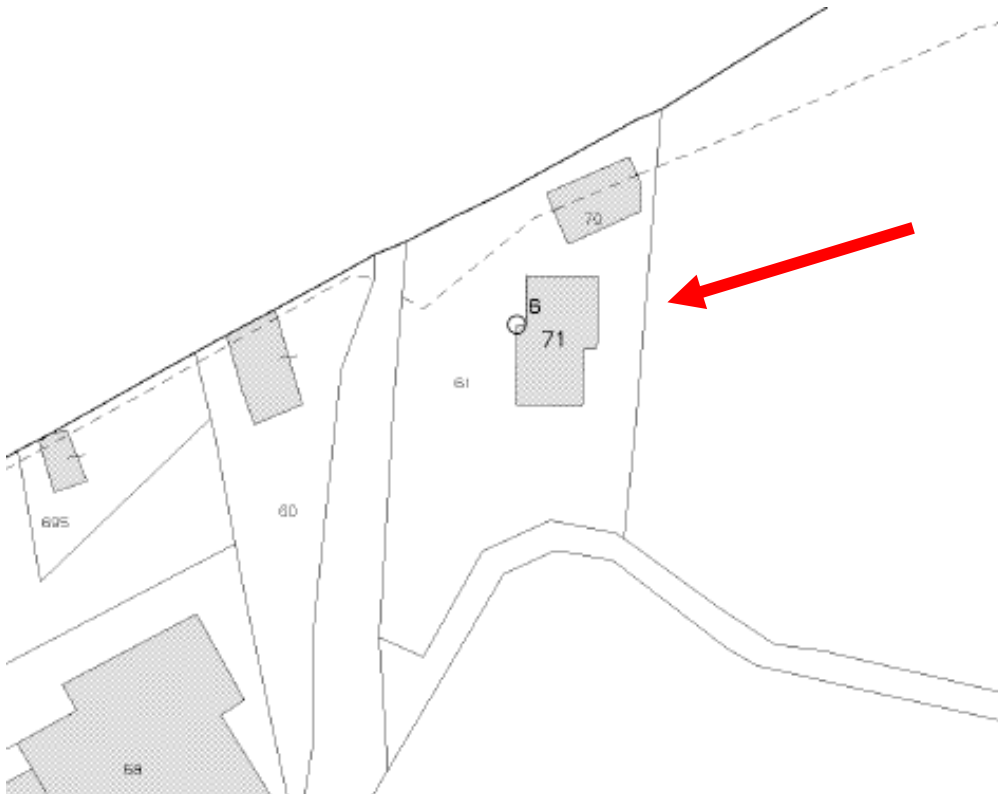
La scrivente terrà conto nella relazione di stima dell'albergo dei terreni sopra descritti con la precisazione che si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale.

Il m.n. 61, area di pertinenza del fabbricato identificato m.n. 71, confina in senso N-E-S-O con: fg. 5 m.n. 69, fg. 6 m.n. 51, strada locale, Via Villaggio Malga San --- OMISSIS ---, fg. 5 m.n. 21.

Sono quindi oggetto di stima le seguenti quote di proprietà:

- 1) **mappale n. 71, sub. 1** **quota per 1/2;**
- 2) **terreno di pertinenza (non ident.)** **quota per 1/2.**

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



Provenienza dei beni

- Con atto di compravendita in data 30/12/1993 (trascritto a Verona il 18/01/1994, RG 1824, RP 1137) del Notaio dott. Lamberto Casalini in Cerea (VR) la società "--- OMISSIS ---" acquista la

"quota di 1/2 (una metà) di fabbricato ad uso albergo denominato Valon, in precarie condizioni di manutenzione, con terreno annesso ad uso cortivo, il tutto formante un sol corpo, da distinguersi nel NCEU del Comune suddetto alla Sez. C - FG 6 con il m.n. 71 sub 1 - Loc. San --- OMISSIS --- - p. SR12 (albergo con corte esclusiva) come da denuncia di variazione - Mod. D - presentata all'UTE di Verona in data 02/12/1991 n. 10818 di Prot. .

Viene inoltre trasferita la proporzionale quota di comproprietà di un tratto di corte, da distinguersi nel NCEU del medesimo Comune alla Sez. C - FG 6 con il m.n. 71 sub 3 -- bene comune ai m.n. 71 sub 1 - 71 sub 2 e 70 - non censibile (corte).

Omissis... che il liquidatore della Società Venditrice, (omissis ...) attesta che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967.

Dichiara altresì che per alcune opere interne del medesimo fabbricato è stata data comunicazione al Comune di Bosco Chiesanuova in data 30/06/1986.

Dichiara infine la inesistenza di opere, realizzate successivamente, per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Titolo di provenienza: Atto di vendita in data 7/2/1992 N. 46110 di mio Rep. aut., registrato a Legnago il 14/2/1992 al n. 87 Serie 2/V e trascritto a Verona il 17/2/1992 al n. 6135 R.G. .

- Con atto di rettifica trascritto a Verona in data 10/05/2017, RG 18467, RP 12245, il Notaio dott. Casalini in Verona rettifica la trascrizione del 18/01/1994 RG 1824, RP 1137 in quanto nella stessa veniva indicata la quota di possesso 1/1 anziché la quota di 1/2.

Formalità pregiudizievoli

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

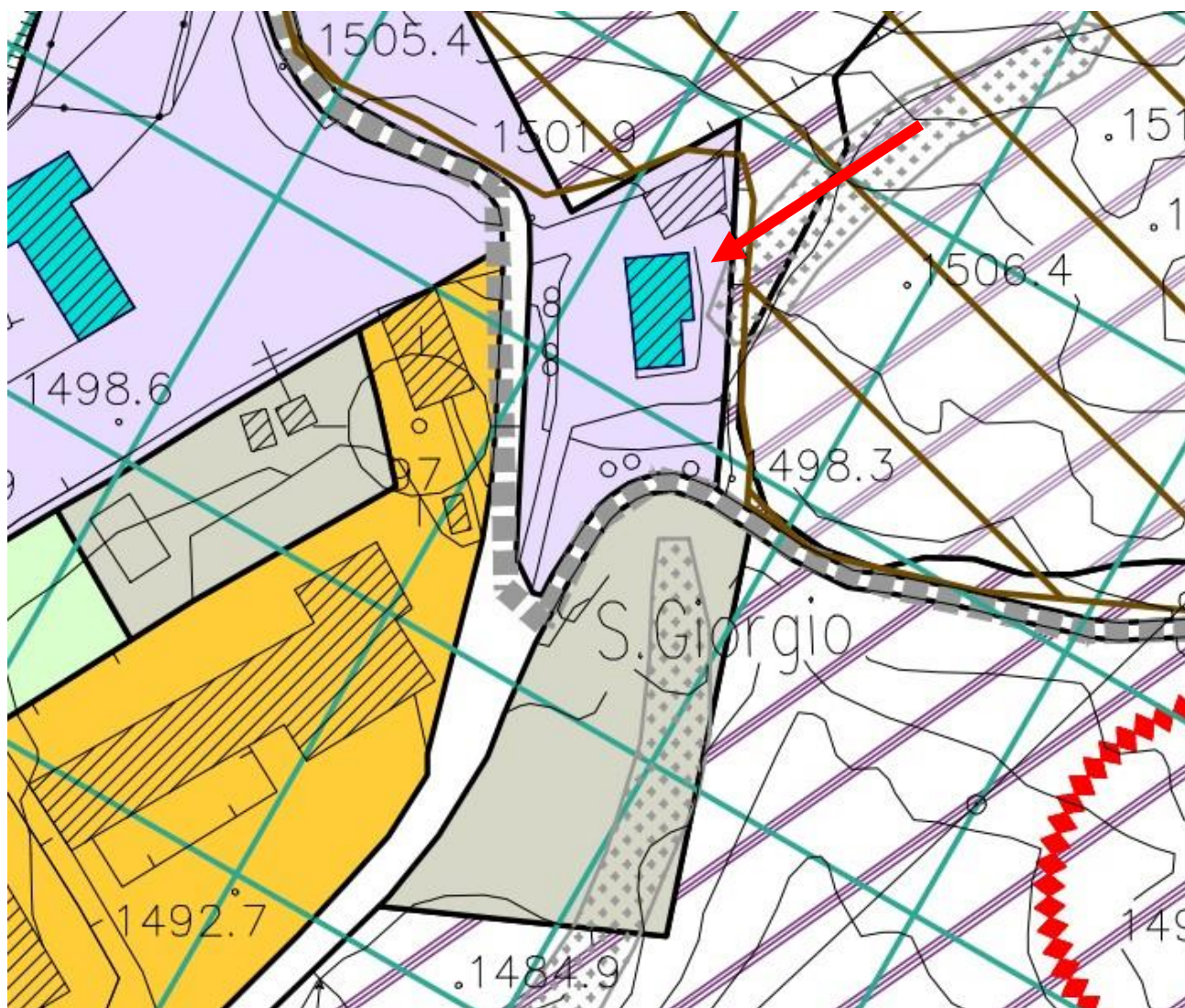
- verbale di pignoramento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897 Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.
Immobili colpiti, oltre ad altri: Bosco Chiesanuova (VR), CF, fg 6, m.n. 71 sub. 1;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS ---S.r.l. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2. Immobili colpiti, oltre ad altri: Bosco Chiesanuova (VR), CF, fg 6, m.n. 71 sub. 1.





Oltre a quanto esposto si precisa per completezza che, in riferimento all'atto di compravendita trascritto il 17/02/1992, RG 6135, RP 5024, con il quale --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- acquistano da --- OMISSIS --- gli immobili identificati al CF, fg. C6, m.n. 71, sub 1 e sub 3, (i quali successivamente verranno acquistati in quota da ---OMISSIS---), la nota nel quadro D riporta:

"Tra i beni oggetto della presente trascrizione e l'immobile rimasto in proprietà alla Società venditrice, non potranno essere costituiti elementi divisorii quali muri, steccati o altro che possa impedire il transito dei pedoni fra le aree scoperte di detti immobili e nessuna recinzione potrà essere fatta ai medesimi tale da impedire o rendere difficoltoso il passaggio del pubblico dei pedoni i quali dovranno poter circolare liberamente suddette aree scoperte."

Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse:



-  ZONE "D3B" - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE
-  ATTIVITÀ ALBERGHIERE
-  VINCOLO SISMICO
ZONA 3 D.P.C.M. 3519/2006 INTERO TERRITORIO COMUNALE
-  VINCOLO PAESAGGISTICO
D. Lgs. 42/2004 ART. 136
AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - INTERO TERRITORIO

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

Art. 47 - Zone D3a Strutture ricettive all'aperto e D3b strutture ricettive alberghiere

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali sono presenti strutture ricettive e insediamenti turistici all'aperto, esercizi per la ristorazione e per attività ricreative. Fanno parte del presente articolo anche gli "alberghi" individuati dal previgente P.R.G. e ricadenti in altre zone omogenee ed individuati con apposita simbologia.

Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 o P.U.A.

Premesso che le strutture ricettive potranno sorgere in qualsiasi zona destinata dal P.I. a edilizia residenziale, con rispetto di tutte le norme che regolano le suddette zone oltre che gli articoli precedenti delle presenti N.T.O. e tutte le norme giuridiche relative all'edilizia alberghiera.

Incrementi volumetrici, sono ammessi solo ed esclusivamente a condizione che l'aumento sia finalizzato ad ottenere l'aggiornamento tecnico-sanitario od economico della struttura tali incrementi sono differenziati fra le diverse strutture in relazione alla loro entità attuale, alla potenzialità ricettiva, all'ubicazione della struttura in relazione al territorio circostante ed alla complessità delle concessioni siano esse urbane od extraurbane, sia della possibilità di dotazione di servizi.

Nell'ambito degli incrementi ammessi, parte della volumetria potrà essere utilizzata per la realizzazione dell'alloggio del proprietario o del custode, nella misura massima di mc. 600, equiparando le attività alberghiere ricettive alle altre attività produttive esistenti.

Si prescrive che non potrà essere previsto più di un alloggio per singola attività e che l'ubicazione dovrà avvenire nel rispetto dei volumi dell'attività alberghiera e comunque nella logica funzionalità dell'attività alberghiera. Dette residenze non potranno essere alienate separatamente dalle parti destinate all'attività alberghiera primaria.

Tale incrementi potranno essere effettuati anche in tempi diversi, sino al raggiungimento della misura sotto indicata che fa riferimento al volume esistente.

N.	DENOMINAZIONE	INCREMENTO VOLUMETRICO AMMESSO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	NUMERO PIANI AMMESSI
		%	ml	n.
1	Albergo Leon d'Oro	aumento del 25% del volume esistente	12,5	4
2	Hotel Frizzolana	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
3	Albergo alla Pineta	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
4	Albergo Scandola	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
5	Albergo Croce	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
6	Albergo Lessinia	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
7	Albergo Leso	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
8	Locanda Branchetto	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
9	Locanda Piccole Dolomiti	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
10	Albergo Valon	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
11	Albergo Piccola Mantova	non è consentito alcun aumento di volume		
12	Hotel Nevada	non è consentito alcun aumento di volume		
13	Hotel Sporting	non è consentito alcun aumento di volume		
14	Hotel Valnera	non è consentito alcun aumento di volume		

Autorizzazioni amministrative

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

- Licenza di Costruzione n. 63/965 del 21/10/1965, presentata in data 12/10/1965 dalla Società "--- OMISSIS ---" per la costruzione di un rifugio-albergo in località San --- OMISSIS ---, fg. C6, m.n. 50b – 51 b del Comune di Bosco Chiesanuova (VR).

Il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 23/06/1967.

Tale pratica è risultata "temporaneamente non reperibile nell'archivio cartaceo" come da mail dell'area tecnica del Comune in data 8/02/2022.

La documentazione allegata alla presente (licenza edilizia e abitabilità) viene rimessa in quanto già in possesso della scrivente, risultando comunque mancanti le tavole grafiche;

- Licenza di Costruzione n. 58/70, del 26/05/1970, relativa a sopraelevazione di edificio preesistente (progetto non compiuto);
- Licenza di Costruzione n. 33/71, del 08/06/1971, relativa a sopraelevazione e ampliamento edificio preesistente (progetto non compiuto);
- Denuncia di opere interne (artt. 26 e 48 della legge n. 47 del 28/02/1985 e sue successive modificazioni) presentata in data 01/07/1986, protocollo n. 3389 (p.e. 387/86), con la quale il legale rappresentante della Società --- OMISSIS --- rende comunicazione dell'avvenuta realizzazione di opere interne nell'edificio costituente l'albergo Valon, sito nel Villaggio Malga San --- OMISSIS ---, civico n° 113, nel comune di Bosco Chiesanuova (VR).

Il fabbricato è quindi privo di agibilità/abitabilità successivo alle

opere eseguite dal 1985 in poi.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bosco Chiesanuova (VR), è quindi possibile indicare le seguenti **difformità edilizie**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo.

Si precisa che le indicazioni nel seguito riportate sono basate sull'ultimo titolo edilizio disponibile (p.e. 387/86) ma che, non essendo stato fornito il titolo edilizio dell'edificazione originaria dell'immobile non si esclude la presenza di ulteriori difformità attualmente non individuabili.

Si elencano:

- 1) la divisione planimetrica interna risulta molto simile allo stato dei luoghi anche se si riscontrano lievi ma numerose difformità architettoniche riguardanti fori porta spostati e/o mancanti, porzioni di setti murari spostati e/o in parte mancanti;
- 2) si riscontrano lievi ma numerose difformità prospettiche (fori finestre e porte finestre spostati e/o aperti e/o mancanti);
- 3) la terrazza presente a est del primo piano risulta ricoperta da una struttura in ferro che la assimila di fatto a una copertura; presumibilmente tale manufatto è stato edificato in tempi passati per ridurre temporaneamente e puntualmente le infiltrazioni da acqua piovana derivanti dalla terrazza all'interno della sala ristorante.

Quanto all'involucro esterno del fabbricato non può essere formulata alcuna valutazione di conformità/difformità posto che il Comune di Bosco Chiesanuova (VR) non ha fornito copia del titolo che ha consentito l'edificazione originaria del fabbricato.

Si ribadisce in ogni caso come il fabbricato abbia ottenuto il certificato di abitabilità in data 23/06/1967, con tutte le conseguenze del caso.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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 € **15.000,00**.

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.

Particolare della terrazza al piano primo, attualmente ricoperta da struttura di lamiera, in parte crollata.



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

- 1) la divisione planimetrica interna risulta molto simile allo stato dei luoghi anche se si riscontrano lievi ma numerose difformità architettoniche riguardanti fori porta spostati e/o mancanti, porzioni di setti murari spostati e/o in parte mancanti;
- 2) la terrazza presente a est del primo piano risulta ricoperta da una struttura in ferro che la assimila di fatto a una copertura.

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 un unico fabbricato adibito ad albergo, denominato "Valon", con terreno pertinenziale, sito nel Comune di Bosco Chiesanuova (VR), in località Malga San --- OMISSIS ---.



La località di Malga San --- OMISSIS ---, situata a quota 1500 m s.l.m., ha avuto un forte impulso economico negli anni '70, dovuto all'apertura degli impianti per la pratica dello sci da fondo e da discesa. Proprio negli anni 70' San --- OMISSIS --- si sviluppa e vengono edificati ristoranti, condomini, rifugi e pensioni, tra cui l'oggetto di relazione "l'albergo Valon".

La località rimase florida fino agli anni '90, quando, a causa del cambiamento climatico e delle conseguenti chiusure degli impianti sciistici, le presenze dei turisti diminuirono drasticamente e gli operatori del settore ricettivo rivalutarono ulteriori investimenti nella zona.

Per queste e altre circostanze l'albergo Valon risulta non attivo dalla metà degli anni '90.



L'inattività della struttura ricettiva e la mancata manutenzione del fabbricato che perdurano da oltre un ventennio hanno contribuito al completo deterioramento dello stabile che allo stato attuale si trova in una situazione di completo abbandono e fatiscenza.



ALBERGO sub. 1



Suddivisione interna	<p>Piano seminterrato: corridoio, centrale termica, n. 2 locali bagni con antibagno, n. 8 locali uso magazzino/cantina e scala.</p> <p>Piano rialzato: ingresso, locale negozio, area bar, tavola calda, cucina, ristorante e scala.</p> <p>Piano primo: corridoio, n. 9 camere d'albergo con wc, scala e terrazzo ricoperto con struttura in ferro a due falde (assimilabile ad una copertura).</p> <p>Piano secondo: corridoio con servizio igienico, n.9 camere d'albergo con wc e n.2 camere d'albergo senza wc.</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Bosco Chiesanuova (VR).</p> <p>Caratteristiche degli impianti: obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni straordinarie nell'anno 1985.</p> <p>Situazione manutentiva attuale: immobile in stato di abbandono protratto da alcuni decenni.</p> <p>Pavimentazione interna: parte in moquette, parte in pietra naturale e parte in piastrelle ceramiche, stato manutentivo pessimo, completamente da ristrutturare;</p> <p>Rivestimenti interni: piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo, obsoleti.</p> <p>Serramenti esterni: in legno, vetro semplice, con tapparella, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione;</p> <p>Serramenti interni: porte interne in legno tamburato, in cattivo stato manutentivo, obsolete.</p>
Precisioni	<p>Si elencano in modo indicativo e non esaustivo alcune peculiarità dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • infiltrazioni abbondanti e diffuse che causano seri e imponenti ammaloramenti al fabbricato nel suo insieme. • importanti danneggiamenti alla copertura che espongono la struttura a continuo degrado.

AREA ESTERNA



Caratteristiche

Trattasi di area scoperta pertinenziale, **non fisicamente delimitata**, posta sui 4 lati del fabbricato, accessibile dalla Via Villaggio Malga San --- OMISSIS ---.
L'area risulta a Ovest in parte asfaltata e nei rimanenti lati risulta in parte a verde e in parte a ghiaino.
PRECISAZIONI: L'area esterna presenta le problematiche catastali già affrontate e descritte nelle pagine precedenti cui si rimanda per completezza.

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>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 71 sub. 1	P S 1	434	0,5	217
	P R	434	1	434
	P 1	280	1	280
	Terrazzo al P 1 (attualmente coperto e non agibile)	170	0,1	1,70
	P 2	280	1	280

Stima

<i>identificazione catastale attuale fg 6</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. 71 sub. 1	P S 1	1.217,70	€ 140,00	€ 170.478,00	€ 170.000,00
	P R				
	P 1				
	Terrazzo P 1				
	P 2				
potenzialità ampliamento del 100%					€ 30.000,00
					€ 200.000,00

Si precisa che nel valore espresso è ricompresa anche la valutazione dell'area pertinenziale esterna scoperta.

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo dell'intero	€ 200.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/2
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 1)	€ 100.000,00

**LOTTO 2: abitazione terra/cielo in
San Mauro di Saline (VR), Via Nardari n° 4,
piena proprietà dell'intero**



Individuazione catastale

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

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

- 111 sub. 1 graffato 613, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, sup. catastale totale mq 186, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 186, RC € 406,71;

Intestatario catastale:

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

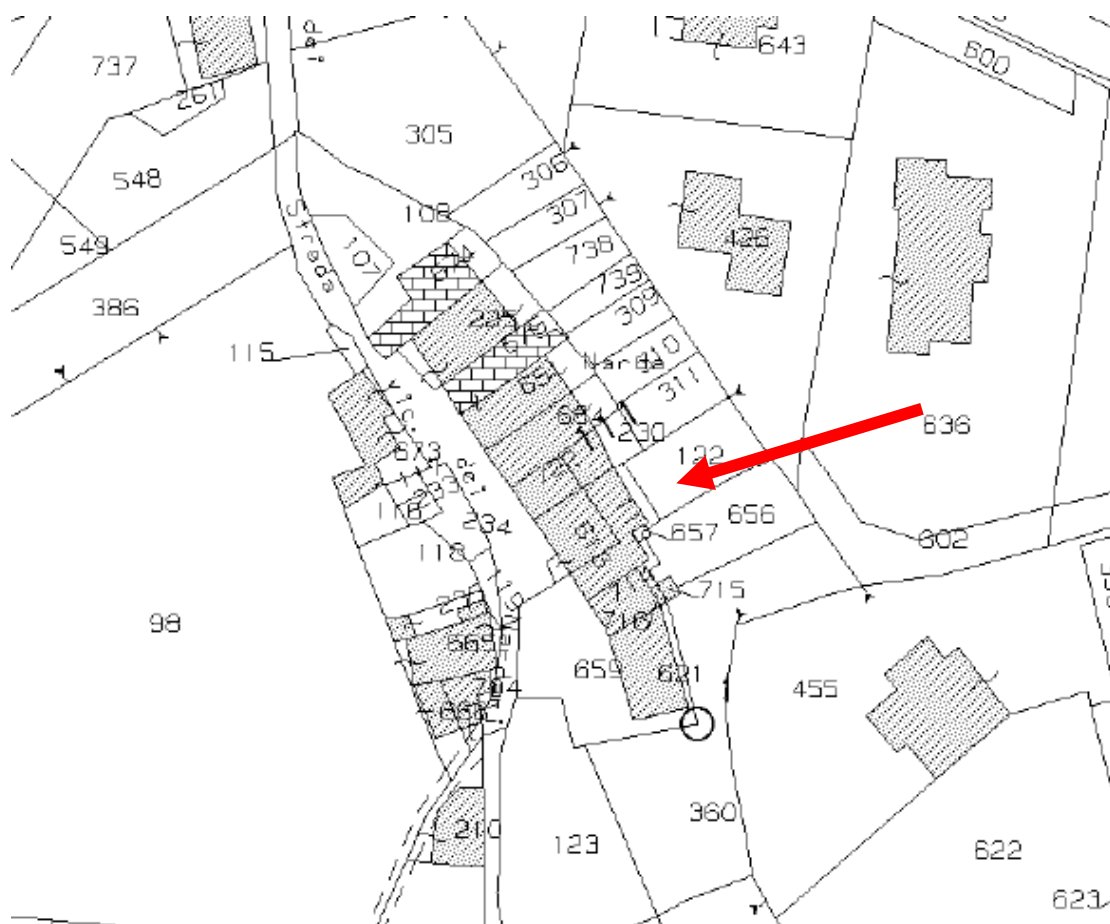
proprietà 1/1;

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di San Mauro di Saline (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 1) 111 qualità ente urbano, superficie mq 27;
- 2) 613 qualità ente urbano, superficie mq 60.

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



Provenienza dei beni

Con atto di compravendita in data 28/12/2017 (trascritto a Verona il 02/01/2018, RG 112, RP 79) del Notaio dott. Giuseppe Chiliberti in Cerea (VR) il Sig. --- OMISSIS --- cede a titolo di permuta alla società "--- OMISSIS ---" che:

*"acquista l'intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in Comune di San Mauro di Saline (VR) Via Nardari
appartamento di quattro piani privo di impianto termico
Nel Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro di Saline
Fg.6
Mapp. 111 sub. 1 – piano T-1-2-3 cat. A/2 cl.2
vani 7,5 R.C. 406,71
Mapp. 613
(mappali graffati)."*

Formalità pregiudizievoli

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano 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: San Mauro di Saline (VR), CF,
fg 6, m.n. 111 sub. 1
fg 6 m.n. 613;
- 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 ---S.r.l. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

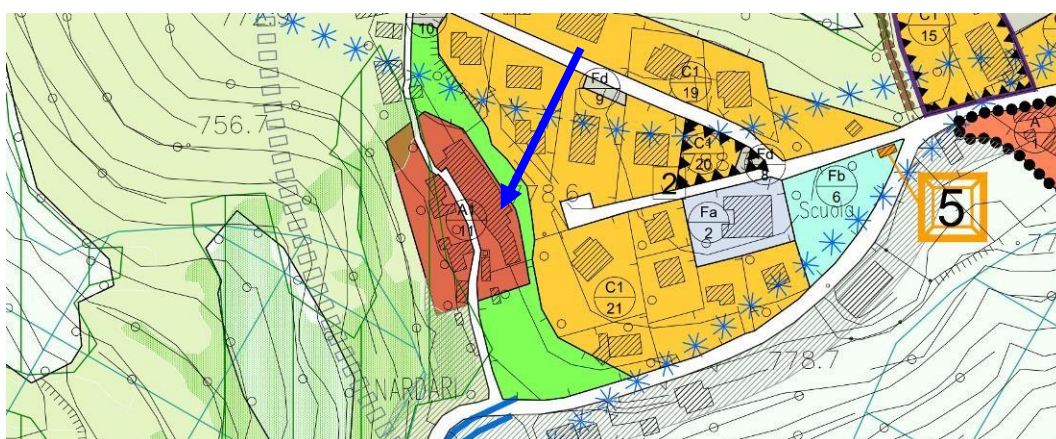
Immobili colpiti, oltre ad altri: San Mauro di Saline (VR), CF,

fg 6, m.n. 111 sub. 1

fg 6 m.n. 613;

Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi (PI n.° 4) prevede per gli immobili oggetto di interesse (Territorio Nord tavola 2 zone significative) A1 n.° 11 "corti e manufatti di antica origine":



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

ART. 40 – ZONA A CENTRO STORICO E A1 CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE

NORMATIVA GENERALE

Secondo il grado di protezione dell'edificio ogni intervento deve essere indirizzato :

- alla conservazione dell'unità formale originaria ;
- alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno ;
- al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico ;
- alla conservazione delle eventuali trattazioni architettoniche-decorative, pittoriche e scultoree esistenti, di pregio.

E' ancora prescritto ;

- la conservazione dei volumi edilizi di pregio senza tener conto delle sopraelevazioni ;
- le altezze degli edifici o degli ampliamenti in sopraelevazione, qualora non espressamente indicate, non possono superare quelle degli eventuali edifici preesistenti, di grado di protezione GP1, GP2 e GP3 inseriti nella stessa cortina o nell'immediato intorno. Non devono superare comunque l'altezza relativa a 3 piani fuori terra senza tener conto delle sopraelevazioni realizzate in epoche recenti rispetto all'impianto originario;
- per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2, GP3 sono richiesti rilievi particolareggiati e la produzione di una relazione storico-critica dell'edificio interessato, del suo impianto originario e delle successive trasformazioni, corredata da una particolareggiata documentazione fotografica anche delle aree esterne di pertinenza e della eventuale piantumazione d'alto fusto. E ancora il rilievo particolareggiato in scala 1:100 o 1:50, secondo la qualità dell'edificio, con l'indicazione dei materiali costruttivi e di ogni elemento qualificante interno ed esterno;

- i singoli progetti dovranno rispettare la normativa afferente al grado di protezione caratteristico di ogni singolo edificio;
- sono fatte salve, comunque, le disposizioni delle Leggi 1/6/39 n° 1089 e 29/6/39 n° 1497 e successive modifiche o integrazioni;
- le aree libere sono utilizzabili ai sensi della presente Normativa;
- i vari interventi di risanamento ed edificatori possono essere attuati per autorizzazioni o concessioni dirette, e comunque secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti, immobile per immobile, secondo la normativa prevista in rapporto al grado di protezione ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- per ciascun immobile, dei centri storici evidenziati nelle tavole di progetto, oltre a quanto indicato dalla specifica normativa, sono ammessi, salvo indicazione contraria, tutti gli interventi previsti dalla normativa dei Gradi di Protezione precedenti a quello di approvazione.

Per gli edifici e le parti di edifici ammessi ai soli interventi di manutenzione e di restauro, gli intonaci di rivestimento esterno e le tinteggiature dovranno essere realizzati con l'uso di materiali tradizionali.

Negli interventi di ristrutturazione e per le nuove costruzioni è consentito l'uso dell'acciaio, del vetro e del calcestruzzo a vista per strutture, pannellature ed elementi costruttivi se coerentemente utilizzati come espressione di un linguaggio architettonico attuale.

I serramenti esterni dovranno essere in legno o per porte, portoni ecc.. con struttura metallica rivestita in legno. E' prescritto il solo intervento di restauro per tutti i manufatti caratteristici, anche esterni, quali ringhiere, cancellate, cancelli, murature di recinzione o contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo o di trattazione pittorica visibile o che si ritrovasse durante l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito per quanto compatibile con le esigenze della buona conservazione.

Le essenze arboree d'alto fusto, delle aree di pertinenza, dovranno essere mantenute e protette. Nuove piantagioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali, locali.

Per il complesso monumentale della Chiesa di S. Moro e per tutti gli edifici dei centri storici individuati specificamente nella cartografia di PI sono ammesse le deroghe di cui all'art. 12 della L. 2/2/1974 n° 64.

Funzioni ammesse:

Sono ammesse le destinazioni previste per il Tessuto Residenziale compreso le strutture turistico ricettive ai sensi della L.R. 11/2013. Ogni intervento edilizio, comunque, deve avvenire nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario e secondo il Grado di Protezione individuato dalla schedatura.

Autorizzazioni amministrative

La scrivente, con istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. 3290 del 23/09/2021 Comune di San Mauro di Saline), ha inoltrato domanda di ricerca completa estesa a tutti titoli edilizi interessanti le porzioni immobiliari oggetto di relazione indicando come proprietari noti:

- --- OMISSIS ---;
- --- OMISSIS ---;
- Mozol Marlena;
- Dal Dosso Giovanni Battista;
- Dal Dosso Giobatta;
- Dal Dosso Vittorio.

Il Comune di San Mauro di Saline (VR) ha comunicato in data 04/01/2022, a mezzo pec, a nome del Responsabile Area Tecnica, che:

"presso l'archivio comunale non sono presenti pratiche edilizie intestate ai soggetti citati nella stessa domanda."

Può in ogni caso essere indicato trattarsi di fabbricato la cui edificazione è iniziata in data antecedente al 01/09/1967, risultando lo stesso raffigurato nelle mappe di impianto catastale risalenti ai primi del '900.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di p.e. 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 € **5.000,00**.

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:

- 1) al piano terra, il setto murario di divisione tra cucina e tinello risulta in parte demolito creando sostanzialmente un locale unico;
- 2) al piano terra, nel locale wc è stata ricavata un'apertura/finestra in relazione con il locale tinello;
- 3) la quantità e la posizione dei fori finestra risulta difforme, anche per l'avvenuta recente realizzazione di un velux;
- 4) le altezze interne risultano difformi.

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 fabbricato terra/cielo in corte, edificato in linea, sito nel Comune di San Mauro di Saline (VR).



L'immobile si trova ad est del centro Comunale di San Mauro di Saline, a circa 500 mt, in prossimità della scuola primaria comunale. Il Comune è dotato di qualche servizio di prima necessità; sono comunque raggiungibili tutti i servizi necessari nei limitrofi comuni (Velo Veronese, Roverè Veronese, Badia Calavena e Tregnago).

Il fabbricato affaccia sulla strada pubblica Via Nardari in posizione sopraelevata, l'accesso infatti avviene da rampa di scale con 4 gradini.



Si eleva su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano soffitte. La scala interna di collegamento è in legno a rampa unica.







Suddivisione interna reale	<p>Piano terra: unico vano principale di accesso, disbrigo con vano scala, servizio igienico e vano cantina.</p> <p>Piano primo: n.° 2 vani (censiti come camere) e corridoio con vano scala.</p> <p>Piano secondo: n.° 2 vani (censiti come camere) e corridoio con vano scala.</p> <p>Piano terzo: unico vano sottotetto privo di finestrate, ma dotato di lucernario.</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di San Mauro di Saline (VR).</p> <p>Caratteristiche degli impianti: totalmente assenti e/o da ristrutturare, è presente unicamente il collegamento elettrico, vedasi foto contatore, con qualche filo elettrico. È altresì presente all'allacciamento all'acquedotto comunale.</p>

Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale ai primi '900.</p> <p>Situazione manutentiva attuale: immobile necessitante integrale ristrutturazione.</p> <p>Pavimentazione interna: in cemento battuto al piano terra, in assi di legno ai piani superiori;</p> <p>Rivestimenti interni: totalmente assenti.</p> <p>Serramenti esterni: antoni oscuranti in legno verniciati di colore azzurro, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione;</p> <p>Serramenti interni: totalmente assenti.</p>
Precisazioni	Nello stato attuale l'abitazione non è abitabile per cui è necessario un integrale intervento di ristrutturazione, anche delle strutture orizzontali, solai in legno, 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 6</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 111 sub. 1	PT abitazione	49	1	49
	PT cantina	33	0,25	8,25
	PT camminamento esterno	10	0,25	2,5
	P1	49	1	49
	P2	49	1	49
	P sottotetto	49	0,2	9,8
				167,55

Stima

<i>identificazione e catastale attuale fg 6</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. 111 sub. 1	PT	168,00	€ 350,00	€ 58.800,00	€ 60.000,00
	PT camminamento esterno				
	P1				
	P2				
	P sottotetto				

Valore di stima lotto 2, espresso a corpo dell'intero	€ 60.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 2)	€ 60.000,00

**LOTTO 3: complesso immobiliare in precarie condizioni
di manutenzione in Dolcè (VR),
Via Menevo n° 3, 217/A e 217/B,
per il diritto di proprietà, per la quota di 5/15**



Individuazione catastale

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

Catasto dei Fabbricati, Comune di Dolcè (VR), foglio n° 39, part. n°:

- 1)** 9 sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 335 mq, superficie catastale 372 mq, RC € 2.110,76;
- 2)** 9 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, RC € 116,20;
- 3)** 9 sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 78 mq, RC € 103,29;
- 4)** 9 sub. 5, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq, superficie catastale 54 mq, RC € 46, 27;
- 5)** 9 sub. 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 164 mq, superficie

catastale 173 mq, RC € 135,52;

- 6) 9 sub. 11, categoria C/2, classe 4, consistenza 49 mq, superficie
catastale 58 mq, RC € 40,49;

Intestati catastali:

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

--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

proprietà 5/15;

proprietà 2/15

proprietà 2/15

proprietà 2/15

proprietà 2/15

proprietà 2/15

Si precisa che dalle ricerche condotte dalla scrivente l'intestazione catastale degli immobili come sopra riportata non rispecchierebbe, limitatamente ad alcuni intestatari la reale proprietà degli immobili. La quota della fallita risulta in ogni caso corretta.

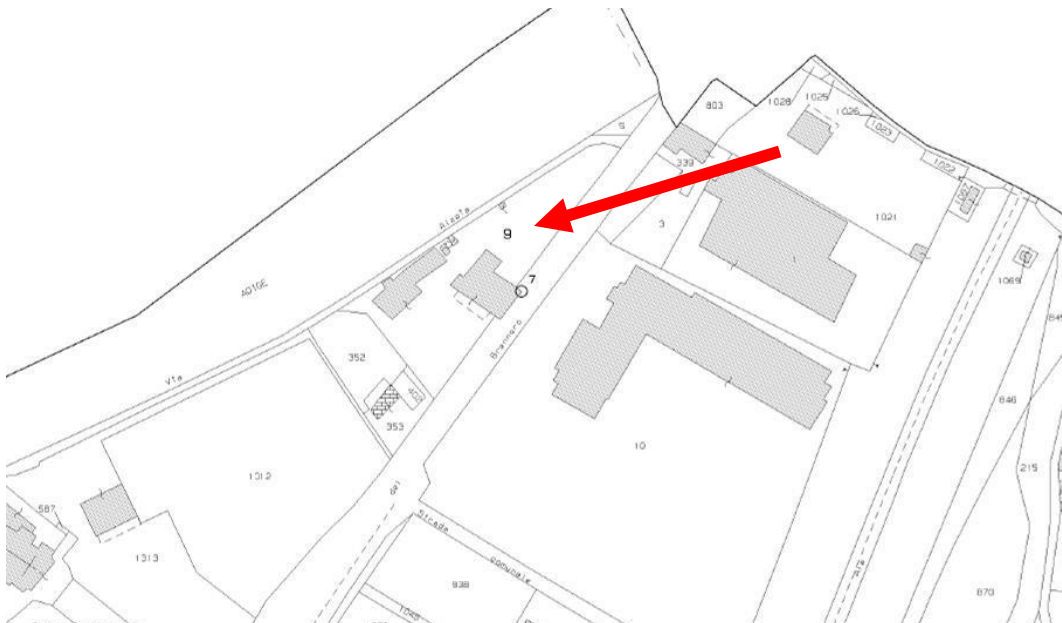
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Dolcè (VR), foglio n° 9, part. n°:

- 9, qualità ente urbano, superficie mq 2.749.



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 06/03/2003 (trascritto a Verona il 17/07/2003, RG 28898, RP 18915) la società "--- OMISSIS ---" acquista la quota di 5/15 dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Dolcè, fg. 39, m.n.° 9 sub 1, 9 sub 2, 9 sub 3, 9 sub 4, 9 sub 5, 9 sub 6, 9 sub 7, nonché catasto terreni, Comune di Dolcè, fg. 39, m.n.° 7, 9, 189, 420 e 8.

Formalità pregiudizievoli

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

- domanda giudiziale per accertamento di diritti reali del 17/11/2007 Tribunale di Verona, rep. 22678 (trascritto a Verona il 30/11/2007, RG 56166, RP 31757) a favore di --- OMISSIS ---, per quote non meglio precisate e relativa ai seguenti immobili: Comune di Dolcè fg. 39, m.n.° 9 sub 3, 9 sub 5, 9 sub 10 e 9 sub 11;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS ---S.r.l. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/3. Immobili colpiti, oltre ad altri: Dolcè (VR), CF, fg 39, m.n. 9 sub. 1, 9 sub 2, 9 sub 5, 9 sub 10, 9 sub 11 e 9 sub 3.

Nella certificazione ventennale appaiono inoltre le seguenti note che si elencano per completezza:

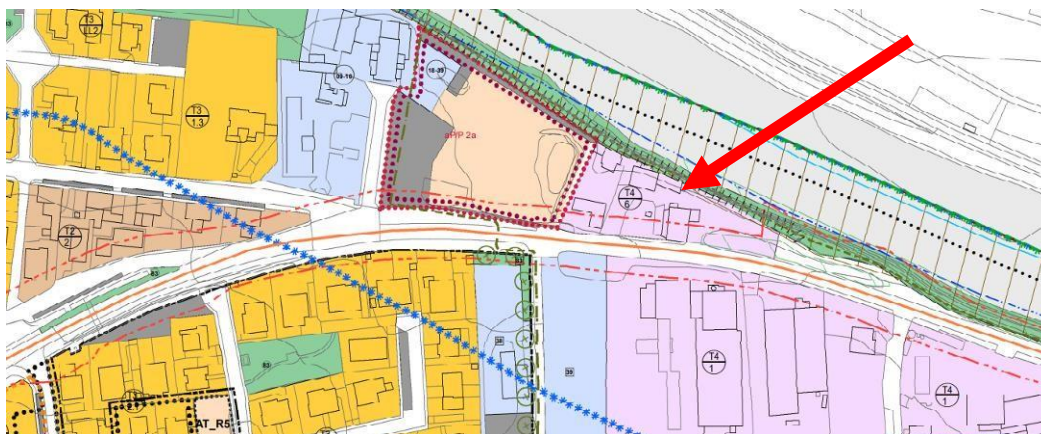
- atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona del 16/03/1998 (trascritto a Verona il 27/05/2003, RG 20806, RP 13660) a favore di --- OMISSIS --- per la quota di 2/15 dei seguenti immobili: catasto terreni, Comune di Dolcè, fg. 39, m.n.° 9, catasto fabbricati, Comune di Dolcè, fg. C/5, m.n.° 9 sub 1, 9 sub 2, 9 sub

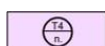
3, 9 sub 4, 9 sub 5, 9 sub 6, 9 sub 7, contro --- OMISSIS ---;

- atto giudiziario (trascritto a Verona il 30/03/2009, RG 12037, RP 2332) decreto ingiuntivo Tribunale di Ravenna (rep. 80/2001), per un capitale di € 36.120,90, totale € 43.350,00, a favore di ASPRA Finance Spa, gravante la quota di 2/15 di proprietà in capo al signor --- OMISSIS --- sui seguenti immobili: Comune di Dolcè, fg. 39, m.n.° 9 sub 1, 9 sub 2, 9 sub 3, 9 sub 5, 9 sub 10, 9 sub 11 ed ente urbano fg. 39, m.n.° 9;
- atto giudiziario (trascritto a Verona il 13/10/2009, RG 38731, RP 23250) verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona (rep. 6453/2009), a favore di ASPRA Finance Spa, gravante la quota di 2/15 di proprietà in capo al signor --- OMISSIS --- sui seguenti immobili: Comune di Dolcè, fg. 39, m.n.° 9 sub 1, 9 sub 2, 9 sub 3, 9 sub 5, 9 sub 10, 9 sub 11 ed ente urbano fg. 39, m.n.° 9;
- atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Verona del 07/10/2011 (trascritto a Verona il 31/05/2013, RG 19189, RP 12845) a favore di --- OMISSIS --- per la quota di 2/15 dei seguenti immobili: catasto fabbricati, Comune di Dolcè, fg. 39, m.n.° 9 sub 1, 9 sub 2, 9 sub 3, 9 sub 5, 9 sub 10, 9 sub 11, 9 sub 8 contro --- OMISSIS ---.

Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi prevede per gli immobili oggetto di interesse:



 T4 - Tessuto produttivo

(Artt.85-86-87-88-89-90-91 NTO del PI)

 Siti a rischio di interesse archeologico

(Art. 53 NTO del PI)

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

ART. 89. TESSUTO PRODUTTIVO T4-6 COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, TURISTICA E RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

AREE PRODUTTIVE		
T4_6	Tessuto produttivo (T4) commerciale, direzionale, artigianato di servizio, turistica e residenziale di ristrutturazione urbanistica	ex Z.T.O. D6

1. Il Tessuto T4-6, considerato Zona Territoriale Omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968, (parificato alla zona D6 del precedente P.R.G.) è un tessuto destinato all'insediamento di attività commerciali-direzionali, e turistiche, quali mostre, esposizioni, uffici, luoghi di ritrovo, negozi, mercati stagionali nonché alberghi e ristoranti, e strutture extraricettive, strutture di interesse collettivo a servizio della zona, artigianato di servizio.
2. In tali aree è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 20% della volumetria complessiva.
3. Sono esclusi supermercati e grandi magazzini.
4. Sono aree di cui si prevede la trasformazione funzionale e morfologica, in quanto le destinazioni d'uso attualmente esistenti o non sono compatibili con il contesto ambientale sia per la vicinanza alla zona residenziale sia per l'alto valore paesaggistico delle zone in oggetto, o hanno vocazione funzionale di diversa natura.
5. In tale area si vuole promuovere il trasferimento delle attività produttive industriali ed artigianali di produzione in aree idonee e sostituirle con attività miste più integrabili tra di loro e con l'ambiente circostante quali insediamenti turistici, commerciali, direzionali, artigianato di servizio e parte residenziale.
6. E' ammesso l'intervento diretto nei limiti di cui all'art. 3 lettera a-b-c-d del D.P.R. 380/2001.
7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si cui all'art. 3 lettera f) della Legge D.P.R. 380/2001 sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

8. Sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica che edilizia, ivi compreso il trasferimento dell'attività produttiva in aree idonee, e quindi il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, sono assoggettati a convenzionamento con il Comune nel quale il richiedente si assume l'onere del reperimento di aree per servizi nella misura prevista dall'art. 16 del presente testo.
9. Le aree pubbliche e di pubblico interesse indicate in cartografia di piano interne a perimetri di progettazione unitaria sono computabili al fine del reperimento degli standard previsti nell'art. 16 delle presenti norme ma non sono computabili a fini edificatori.
10. Per gli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento all'esterno del lotto di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
11. Fino al trasferimento dell'attività produttiva in aree idonee, il fabbricato dove si svolge l'attività stessa è vincolato all'uso aziendale esistente alla data di approvazione del presente piano, sono escluse nuove aziende e nuovi volumi; sono ammessi pertanto solo gli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
12. Per la Zona individuata dal PI come T4/6a in Loc. Volargne, in presenza dell'elemento di degrado n. 4, costituito dalle volumetrie presenti nell'ambito ex D1/19 del previgente PRG, vengono previste azioni di riqualificazione e mitigazione ambientale in ottemperanza a quanto previsto dal PAT. Per tali volumetrie si prevedono azioni di mitigazione ambientale con la messa a dimora di quinte arboree sui fronti visibili, limitando gli interventi alla sola loro manutenzione ordinaria fino alla demolizione e recupero volumetrico delle strutture edilizie esistenti con meccanismi di credito edilizio. L'ampliamento delle attività esistenti può essere ammesso esclusivamente attivando procedure ai sensi della LRV n° 55/2012 e smi, ponendo particolare attenzione alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia del comparto.

INDICI STEREOMETRICI

TESSUTO PRODUTTIVO T4-6 COMMERCIALE, DIREZIONALE ARTIGIANATO DI SERVIZIO, TURISTICA E RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,00
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	D = H/2 con minimo mt. 5,00 oppure contatto
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini : minimo	-	-----
Idem a passaggi pavimentati : massimo	-	-----
Cavedi	-	Esclusi
Cortili chiusi	-	Esclusi

Autorizzazioni amministrative

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

1. domanda di concessione edilizia del 02/11/1967 *"per la costruzione di un piccolo atrio davanti alla facciata sud dello stabile esistente, aventi pilastri in c.a. e soletta di copertura in laterizio e travi prefabbricate"*. Detta autorizzazione non mai è mai stata rilasciata, tuttavia attesta la preesistenza del fabbricato;
2. licenza di costruzione n.° 22 del 23/05/1972, per *"ampliamento del fabbricato"*;
3. concessione edilizia n.° 16 del 20/08/1977 per *"sistemazione dell'attuale coperto in legno con sostituzione di soletta e manto in coppi"*;
4. concessione edilizia n.° 17/77 e 67/76 del 01/05/1977 per *"sostituzione dell'attuale capannone per ricovero attrezzi"*;
5. domanda di sanatoria (condono edilizio L47 del 28.02.1985) prot. 1503/86 pratica condono edilizi n.° 95/86, per la *"costruzione di una scala esterna e apertura porta al piano 1° per ricavare un nuovo appartamento (ristrutturazione)"*. Sono state inoltre fornite tutte le comunicazioni trasmesse alla proprietà dell'immobile per la definizione della pratica, rilevando che in data 23.10.2003 erano stati corrisposti i contributi concessori pari ad € 180,97, tuttavia risulta ancora da pagare la sanzione amministrativa pari ad € 258,23 determinata dall'amministrazione comunale successivamente all'esito favorevole della commissione edilizia integrata (verbale 02.02.2004). Ne deriva quindi che la pratica di condono non risulta conclusa; tuttavia, è possibile definirla a

mezzo della corresponsione della sanzione integrata degli interessi maturati sino all'effettivo pagamento;

6. domanda di permesso di costruire in sanatoria ex art. 17 Legge 47 del 28.02.1985, prot. 6340 del 07.08.2003. in data 08.06.2004 la Regione Veneto ha formulato "*Parere idraulico negativo per la realizzazione di manufatti in sanatoria posti in aderenza l'ansa del Fiume Adige*". Si evidenzia che i manufatti oggetto di richiesta di sanatoria sono stati effettivamente demoliti e rimossi.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Dolcè (VR), è quindi possibile indicare le seguenti **difformità edilizie**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo.

Si precisa che le indicazioni nel seguito riportate sono basate dall'analisi di tutte le pratiche sopra citate in quanto non è stato riscontrato alcun progetto unitario degli immobili, non si esclude la presenza di ulteriori difformità attualmente non individuabili.

Si elencano:

- 1) pizzeria piano terra, 1° e 2°, **m.n.° 9 sub 1** (civico 3): il piano terra è stato raffrontato con domanda di concessione edilizia del 02/11/1967, riscontrando la realizzazione di un atrio/portico nella facciata sud, per la quale era stata presentata domanda di concessione edilizia del 02/11/1967, che non è stata rilasciata per cui risulta amministrativamente irregolare. Il piano 1° risulta rappresentato unicamente nella domanda di sanatoria prot. 1503/86 pratica condono edilizio n.° 95/86 (pratica non rilasciata), ma con alcune difformità rispetto ai luoghi. Il piano 2°, raffrontato con concessione edilizia n.° 16 del 20/08/1977, presenta difformità delle partizioni interne, in particolare: eliminazione della porta di separazione del vano scala al vano soffitta ad est e realizzazione

di una parete di separazione del vano soffitta a sud;

- 2) abitazione piano terra, 1° e scantinato, **m.n.° 9 sub 2** (civico 217/B) autorizzata con licenza di costruzione n.° 22 del 23/05/1972: al piano terra trasformazione in porta della finestra autorizzata nel cucinino; al piano scantinato chiusura del vano scala con muratura; al piano 1° risulta conforme;
- 3) abitazione piano 1°, **m.n.° 9 sub 3** (civico 217/A): relativamente a detta unità immobiliare era stata presentata domanda di sanatoria (condono edilizio L47 del 28.02.1985) prot. 1503/86 pratica condono edilizio n.° 95/86, per la *"costruzione di una scala esterna e apertura porta al piano 1° per ricavare un nuovo appartamento (ristrutturazione)"*. Tuttavia, detto condono non è stato rilasciato, per cui l'abitazione risulta non regolare. Si ritiene inoltre doveroso evidenziare che l'immobile risulta comunque difforme alla conformazione grafica rappresentata nel progetto di condono: risulta infatti mancante un ripostiglio previsto nel progetto di condono;
- 4) deposito attrezzi **m.n.° 9 sub 5**: demolito, non presente sui luoghi, in quanto la richiesta di condono è stata respinta;
- 5) deposito attrezzi **m.n.° 9 sub 10**: si evidenzia che detta unità immobiliare è stata autorizzata con concessione edilizia n.° 17/77 e 67/76 del 28/04/1977, per cui risulta amministrativamente regolare, ma non risulta possibile attestare la conformità in quanto dagli elaborati grafici forniti dal Comune non è desumibile la distribuzione interna e nemmeno la forometria esterna. Si evidenzia inoltre la presenza di una tettoia precaria a nord che dovrà essere oggetto di rimozione;
- 6) depositi attrezzi **m.n.° 9 sub 11**: demoliti, non presenti sui luoghi, in quanto la richiesta di condono è stata respinta.

Si evidenzia inoltre che il Comune di Dolcè non ha fornito alcuna

certificazione di agibilità/abitabilità.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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, emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo:

- 1)** pizzeria piano terra, 1° e 2°, **m.n.° 9 sub 1** (civico 3): al piano terra nessuna difformità, al piano 1° presenza di n.° 2 porte di collegamento, di cui una che collega il vano scala con l'abitazione m.n.° 9 sub 2; piano 2° nessuna difformità;
- 2)** abitazione piano terra, 1° e scantinato, **m.n.° 9 sub 2** (civico 217/B): al piano terra nessuna difformità; al piano scantinato chiusura del vano scala con muratura; al piano 1° presenza di una apertura sulla parete sud est della camera da letto a sud, con creazione di un collegamento con il vano scala della pizzeria m.n.° 9 sub 1;
- 3)** abitazione piano 1°, **m.n.° 9 sub 3** (civico 217/A), assenza della

parete di divisione dell'angolo cottura con il soggiorno-pranzo;

- 4) deposito attrezzi **m.n.° 9 sub 5**: demolito, non presente sui luoghi;
- 5) deposito attrezzi **m.n.° 9 sub 10**: avvenuta demolizione del ripostiglio posto a nord; diversa distribuzione interna al piano terra ed al piano 1° degli ambiti adibiti ad uffici e servizio igienico, nonché presenza di una tettoia precaria affiancata alla parete nord-ovest;
- 6) depositi attrezzi **m.n.° 9 sub 11**: demoliti, non presenti sui luoghi.

In merito all'estratto di mappa catastale ed all'elaborato planimetrico, si evidenzia che entrambi rappresentano il vertice nord-ovest della proprietà con un particolare conformazione, che nello stato dei luoghi non è stato riscontrato.

Dovranno quindi essere previste anche dette regolarizzazioni catastali.

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

Il complesso edilizio oggetto di perizia è attualmente costituito da n.° 2 fabbricati con terreno pertinenziale, sito nel Comune di Dolcè (VR), nella frazione di Volargne, in Via Menevo n.° 3, 217/A e 217/B.

È infatti presente un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo), oltre al piano interrato, composto da una unità commerciale C/1, m.n.° 9 sub 1, un tempo adibita a pizzeria, nonché composto da n.° 2 unità abitative, m.n.° 9 sub 2 e 3.

Il secondo fabbricato ha invece destinazione di deposito attrezzi C/2, m.n.° 9 sub 5 composto da un piano terra ed una porzione di piano soppalco.

Si evidenzia preliminarmente che in precedenza erano presenti ulteriori

fabbricati aventi destinazione a deposito attrezzi (m.n.° 9 sub 5 e 11), che sono però stati demoliti, in quanto realizzati senza autorizzazione amministrativa, non regolarizzabili sotto l'aspetto amministrativo per la vicinanza all'argine del fiume Adige.



La frazione di Volargne, si trova a sud del Comune di Dolcè risulta priva di beni e servizi di prima necessità, non sono presenti banche, parrocchie e farmacie, per i quali si deve fare riferimento al centro comunale di Dolcè che dista circa 6,5 km.

Il fabbricato censito come deposito attrezzi, m.n.° 9 sub 10 e l'abitazione al piano terra m.n.° 9 sub 3 sono attualmente utilizzati dal signor --- OMISSIS --- (ditta individuale). Si precisa che l'abitazione è utilizzata come ufficio.

Per quanto riguarda invece la pizzeria m.n.° 9 sub 1 e l'abitazione m.n.° 9 sub 2, detti immobili non sono utilizzati e versano in stato di abbandono. L'inattività della pizzeria ed il mancato utilizzo delle abitazioni hanno comportato la mancata manutenzione del fabbricato da molto tempo ed hanno contribuito al completo deterioramento dello stabile che allo stato attuale si trova in una situazione di abbandono e fatiscenza.

PIZZERIA sub. 1





Suddivisione interna	<p>Piano terra: n.° 2 ampie sale pizzeria, una cucina, una stanza lavaggio, un bagno, una lavanderia e vano scala.</p> <p>Piano primo: corridoio, n. 2 servizi igienici, n.° 4 vani di servizio alla pizzeria un terrazzo.</p> <p>Piano secondo: n.° 4 vani soffitta</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Dolcè (VR).</p> <p>Caratteristiche degli impianti: obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.</p>

Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1967 e successivamente risulta aver ricevuto lievi manutenzioni ed ampliamenti.</p> <p>Situazione manutentiva attuale: immobile in stato di abbandono protratto da tempo. Gli intonaci interni e le tinteggiature sono in fase di distacco.</p> <p>Pavimentazione interna: parte in marmette, parte in piastrelle ceramiche, stato manutentivo pessimo, completamente da ristrutturare;</p> <p>Rivestimenti interni: piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo, obsoleti.</p> <p>Serramenti esterni: in legno, vetro semplice (in alcune finestre mancante e/o rotto, con tapparella in legno, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione);</p> <p>Serramenti interni: per la gran parte mancanti, porte interne in legno tamburato, in cattivo stato manutentivo, obsolete.</p> <p>Copertura: tetto in legno in pessimo stato di conservazione, con cedimenti, crolli e copiose infiltrazioni d'acqua.</p>
Precisioni	<p>Si elencano in modo indicativo e non esaustivo alcune peculiarità dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • infiltrazioni abbondanti e diffuse che causano seri e imponenti ammaloramenti al fabbricato nel suo insieme. • importanti danneggiamenti alla copertura che espongono la struttura a continuo degrado; • presenza di materiali di risulta;

ABITAZIONE sub 2 (CIVICO 217/B)

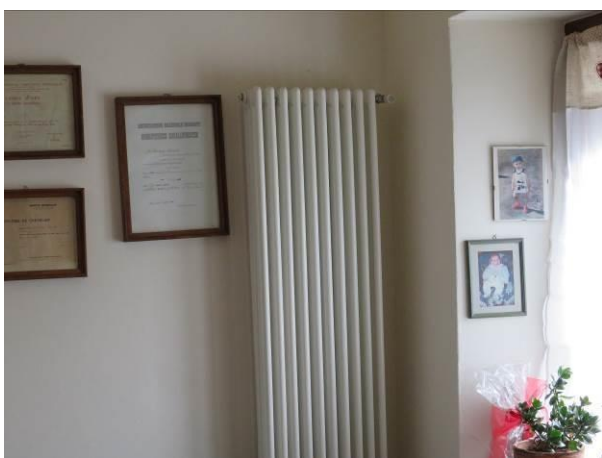






Suddivisione interna	<p>Piano terra: soggiorno-pranzo, cucinino e vano scala. Piano primo: n.° 2 camere da letto, un servizio igienico, n.° 2 balconi. Piano scantinato: vano cantina e vano scala.</p>
Impianti	<p>Caratteristiche e conformità degli impianti: obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato.</p>
Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1972. Situazione manutentiva attuale: immobile in stato di abbandono protratto da tempo. Gli intonaci interni e le tinteggiature sono in fase di distacco. Pavimentazione interna: parte in marmette, parte in piastrelle ceramiche, stato manutentivo pessimo, completamente da ristrutturare; Rivestimenti interni: piastrelle ceramiche in cattivo stato manutentivo, obsoleti. Serramenti esterni: in legno, vetro semplice (in alcune finestre mancante e/o rotto, con tapparella in pvc, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione; Serramenti interni: porte interne in legno tamburato, in cattivo stato manutentivo, obsolete. Copertura: soletta in cemento, copertura in laterizio, presenza di copiose infiltrazioni d'acqua.</p>
Precisioni	<p>Si elencano in modo indicativo e non esaustivo alcune peculiarità dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • infiltrazioni abbondanti e diffuse che causano seri e imponenti ammaloramenti al fabbricato nel suo insieme.

ABITAZIONE sub 3 (CIVICO 217/A)





Suddivisione interna	<p>Piano primo: soggiorno-pranzo, corridoio, n.° 2 camere da letto, un servizio igienico, n.° 2 balconi. Scala di accesso esterna.</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Dolcè (VR). Caratteristiche degli impianti: obsoleti, in completo stato di abbandono analogamente allo stato del fabbricato. L'unità immobiliare viene riscaldata da stufa a pellet e da impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas e radiatori/termo-arredi, con bombola gas esterna.</p>
Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1967, ristrutturata negli anni '80. Situazione manutentiva attuale: interno dell'immobile in buone condizioni, tuttavia l'involucro generale si presenta in pessimo stato manutentivo. Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche, stato manutentivo buono; Rivestimenti interni: piastrelle ceramiche in buono stato manutentivo. Serramenti esterni: in legno e vetro camera, con tapparella in pvc, in discreto stato di manutenzione; Serramenti interni: porte interne in legno tamburato, in buono stato manutentivo.</p>

DEPOSITO sub 10





Suddivisione interna	<p>Piano terra: ampio vano deposito attrezzi, un vano tipo officina, un ufficio, spogliatoio/servizio igienico.</p> <p>Piano soppalco: due vani: mensa e deposito.</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Dolcè (VR).</p> <p>Caratteristiche degli impianti: è presente l'impianto elettrico di illuminazione e l'impianto idrico-fognario. Sono risultati funzionanti</p>
Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale in epoca anteriore al 1977.</p> <p>Situazione manutentiva attuale: immobile utilizzato, in condizioni manutentive/conservative compatibili con l'uso e la vetustà.</p> <p>Pavimentazione interna: cemento industriale;</p> <p>Partizioni interne: in pannelli isolanti.</p> <p>Serramenti esterni: serramenti a nastro serramenti in metallo e policarbonato, portone scorrevole in metallo e pannelli isolanti;</p> <p>Serramenti interni: porte interne in metallo.</p>
Precisioni	<p>Si elencano in modo indicativo e non esaustivo alcune peculiarità dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la tettoia posta a nord dovrà essere rimossa.

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>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>totale per unità</i>
m.n. 9 sub. 1 pizzeria	PT pizzeria	233,2	1	233,2	395
	P1° vani di servizio pizzeria	95	1	95	
	P2° soffitta	223	0,3	66,9	
m.n. 9 sub. 2 abitazione	PT abitazione	33,35	1	33,35	95
	P. scantinato	33,35	0,25	8,3375	
	P1° abitazione	52	1	52	
	P1° balcone	3,85	0,25	0,9625	
m.° 9 sub 3 abitazione	P1 abitazione	76	1	76	77
	P1° balcone	4	0,25	1	
m.n.° 9 sub 10 deposito attrezzi	PT deposito attrezzi	126	1	126	160,5
	PT uffici e servizi	23	1	23	
	soppalco P1°	23	0,5	11,5	
m.n.° 9 sub 5	deposito attrezzi non presente	0	0	0	0
m.n.° 9 sub 11	deposito attrezzi non presente	0	0	0	0
m.n.° 9 sub 9	area esterna (superficie catastale detratta superficie coperta da fabbricati)	2333,5	1	2333,5	2333,5

Stima

<i>identificazione e catastale attuale fg 6</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. 9 sub. 1 pizzeria	PT pizzeria	395	€ 400,00	€ 158.000,00	€ 360.000,00
	P1° vani di servizio pizzeria				
	P2° soffitta				
m.n. 9 sub. 2 abitazione	PT abitazione	95	€ 300,00	€ 28.500,00	
	P. scantinato				
	P1° abitazione				
	P1° balcone				
m.° 9 sub 3 abitazione	P1 abitazione	77	€ 350,00	€ 26.950,00	
	P1° balcone				
m.n.° 9 sub 10 deposito attrezzi	PT deposito attrezzi	160,50	€ 200,00	€ 32.100,00	
	PT uffici e servizi				
	soppalco P1°				
m.n.° 9 sub 5	deposito attrezzi non presente	0	€ 0,00	€ 0,00	
m.n.° 9 sub 11	deposito attrezzi non presente	0	€ 0,00	€ 0,00	
m.n.° 9 sub 9	area esterna	2.333,50	€ 50,00	€ 116.675,00	

Valore di stima lotto 3, espresso a corpo dell'intero	€ 360.000,00
Quota di pertinenza della procedura	5/15
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 3)	€ 120.000,00

**LOTTO 4: capannone fatiscente con terreno esclusivo
in San Bonifacio (VR), Via Lobbia n° 72,
piena proprietà dell'intero**



Individuazione catastale

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

Catasto dei Fabbricati, Comune di S. Bonifacio (VR), foglio n° 17, part. n°:

- 574 sub. 2, categoria D/8, RC € 7.705,54;

Intestatario catastale:

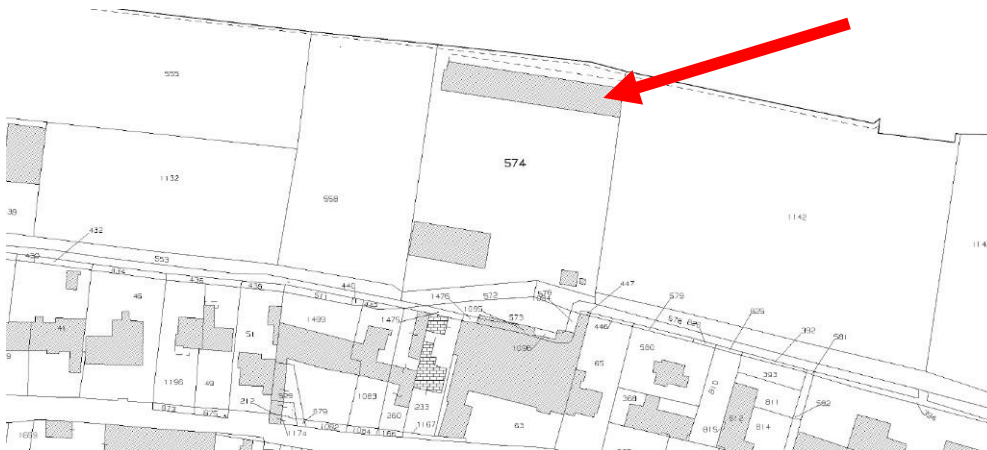
--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1;

Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di San Bonifacio (VR), foglio n° 17, part. n° 574
qualità ente urbano, superficie mq 7.668;

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



Provenienza dei beni

Con atto di compravendita in data 30/12/1993 (trascritto a Verona il 18/01/1994, RG 1824, RP 1137) del Notaio dott. Lamberto Casalini in Cerea (VR) la società ---OMISSIS--- cede a titolo di compravendita alla società "---OMISSIS ---" che acquista:

"vecchio capannone in fregio a Via Lobia, con terreno pertinenziale ad uso cortivo"

Nel Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio

Fg.17

Mapp. 574 sub. 2."

Formalità pregiudizievoli

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

- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Verona il 15/03/2018, RG 10118, RP 7061) a favore Cerea Banca 1897

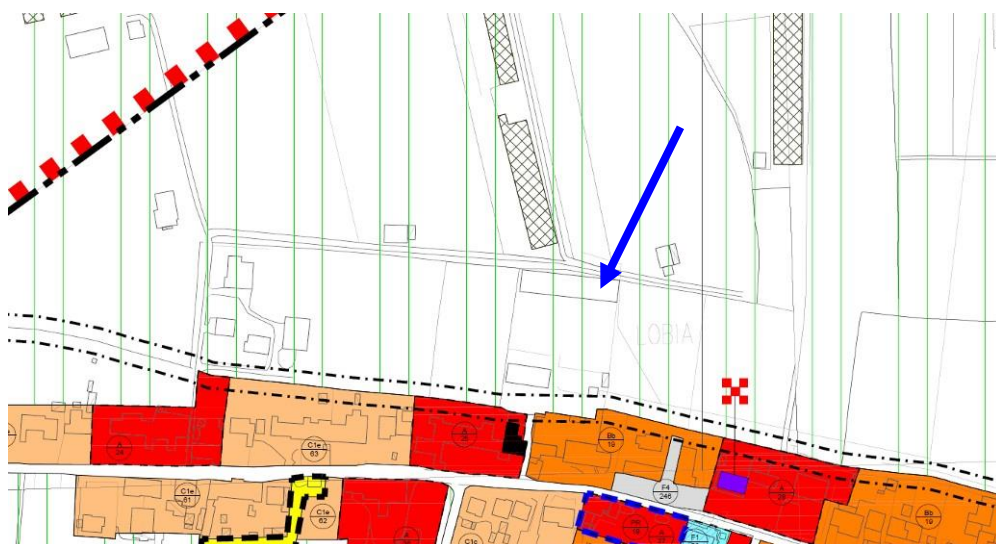
Credito Cooperativo S.C. con sede in Cerea (VR) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.


Immobili colpiti, oltre ad altri: San Bonifacio (VR), CF,
fg 17, m.n. 574 sub. 2

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS ---S.r.l. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Immobili colpiti, oltre ad altri: San Bonifacio (VR), CF,
fg 17, m.n. 574 sub. 2.

Previsioni urbanistiche

Il vigente piano degli interventi (PI n.º 1 e successive modifiche che non hanno però riguardato la zona ove si trovano gli immobili) prevede per gli immobili oggetto di interesse (tavola 2f-Lobia) Zona Agricola disciplinata dall'art. 46 delle NTO:



Art. 46  Zona agricola

Autorizzazioni amministrative

La scrivente, con istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. N.° 31394/2021 del 22/09/2021 Comune di San Bonifacio), ha inoltrato domanda di ricerca completa estesa a tutti titoli edilizi interessanti le porzioni immobiliari oggetto di relazione indicando come proprietari noti:

- --- OMISSIS ---;
- --- OMISSIS ---;
- --- OMISSIS ---.

Il Comune di San Bonifacio (VR) ha fornito la seguente documentazione amministrativa:

- Licenza di costruzione n. 1615 del 09.12.1967 per la costruzione di un capannone metallico avicolo in frazione Lobia. Domanda presentata in data 10.11.1967 dai signori --- OMISSIS --- Renato e Luciano.
- Licenza di costruzione n. 3184 del 07.07.1976 prot. 2459 per la costruzione di una recinzione in frazione Lobia. Domanda presentata in data 28.02.1976 dalla ditta F.Ili --- OMISSIS ---. Detta pratica è relativa alla costruzione di una recinzione, si evidenzia tuttavia che non è stato fornito elaborato progettuale.
- Licenza di costruzione n. 3184 del 28.09.1977 prot. 2459 per la costruzione di una recinzione in frazione Lobia. Domanda presentata in data 28.02.1976 dalla ditta F.Ili --- OMISSIS ---. La presente è relativa al completamento della recinzione per la parte superiore a un metro.
- Condonò edilizio n. 1598 del 28.12.1993 per ottenere il cambio di destinazione d'uso (da agricolo ad industriale) e ampliamento dello stesso capannone in difformità alla Licenza edilizia n. 1615 del 09.12.1967. Domanda presentata in data 22.07.1993 dalla ditta Immobiliare Torricelle.

Si evidenzia che sono state fornite Dal Comune ulteriori pratiche edilizie e nello specifico: Licenza di Costruzione n.° 2200 del 12.09.1970 e Licenza di Costruzione n.° 2824 del 04.01.1974. L'esame delle predette pratiche edilizia ha consentito di rilevare che non interessano il fabbricato oggetto di stima.

Si precisa infine che la scrivente aveva richiesto anche Licenza di costruzione n. 2831 del 22.03.1968 per ampliare il capannone preesistente in frazione Lobia (Domanda presentata in data 11.03.1968 dal signor --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---), che però non è stata fornita dall'ufficio tecnico, per cui non è noto alla scrivente se effettivamente riguardi l'immobile in esame.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di San Bonifacio (VR), è quindi possibile confermare la conformità del fabbricato all'ultimo stato autorizzato e cioè Condono edilizio n. 1598 del 28.12.1993.

Si ritiene inoltre doveroso segnalare che l'immobile risulta documentalmente inagibile per dichiarazione sostitutiva di certificazione prot. 32424 del 22.11.2012 effettuata dalla proprietaria fallita, ed accertamento da parte del Comune di San Bonifacio del 23.05.2013.

In merito alla planimetria attualmente vigenti, datata 28.10.1991, 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

L'immobile oggetto di perizia risulta formato da fabbricato con forma in pianta rettangolare, avente destinazione a laboratorio, un tempo utilizzato per l'allevamenti dei tacchini, posto a nord di un'ampia area di pertinenza esclusiva. L'accesso avviene dalla strada pubblica Via Lobbia n.° 72, da uno stradello di cui la fallita gode del diritto di comproprietà comune ad altri, censiti come BCNC m.n.° 574 sub 4 (vedasi elaborato planimetrico), m.n.° 63 sub12 e m.n.° 573 sub 4.



L'immobile si trova ad est del centro Comunale di San Bonifacio, nella frazione di Lobbia, a circa 5 km mt, ove si trovano tutti i servizi di prima necessità. Dista circa 5 km dal Comune di Lonigo, posto nella provincia di Vicenza.

Il fabbricato presenta struttura metallica prefabbricata e con getto in c.a., copertura in capriate metalliche e manto in onduline di eternit, con isolamento in lana di roccia e soffitto in tavole. Le pareti verticali sono in laterizio intonacato interrotte da finestre con serramenti in metallo per la maggior parte prive di vetro. La pavimentazione è in cemento battuto. L'immobile è da diverso tempo non utilizzato, lasciato in totale stato di abbandono.



Si evidenzia che l'area di pertinenza del fabbricato è quasi totalmente recintata verso le proprietà di terzi.

A nord del fabbricato è presente una tettoia in parte crollata, avente struttura in metallo e copertura in onduline di eternit.



Si ritiene doveroso evidenziare che nell'area di pertinenza sono presenti cumuli di materiali di risulta e/o di diversa natura, che dovranno quindi essere rimossi ed adeguatamente smaltiti.





Suddivisione interna	<p>Piano terra: unico vano principale nella porzione di laboratorio, con zona servizi posta ad ovest e tettoia posta a nord.</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di San Bonifacio (VR).</p> <p>Caratteristiche degli impianti: l'impianto termico e gas, sono totalmente assenti, mentre l'impianto elettrico ed idrico sono integralmente da ristrutturare.</p>
Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale alla seconda metà degli anni '60.</p> <p>Situazione manutentiva attuale: immobile necessitante integrale ristrutturazione, in parte crollato e/o in fase di crollo.</p> <p>Pavimentazione interna: in cemento battuto in cattive condizioni manutentive</p> <p>Pareti: in muratura intonacata in pessime condizioni.</p> <p>Infissi: in parte mancanti, ove presenti sono in ferro e vetro semplice.</p>
Precisioni	<p>L'immobile è stato riconosciuto inagibile anche dall'amministrazione comunale, in quanto riversa in cattive condizioni conservative, in quanto diroccato, pericolante e fatiscente.</p> <p>Si segnala inoltre la necessità di effettuare una bonifica per la presenza di lastre di copertura in eternit, per cui la vigente normativa dispone venga effettuata la rimozione e bonifica.</p> <p>Si evidenzia inoltre la presenza di rifiuti nell'area scoperta pertinenziale con accumuli di materiale vario. Per dette circostanze si ritiene che l'acquirente dovrà effettuare preliminarmente la rimozione e smaltimento dei rifiuti e delle lastre in eternit, opere con un presumibile costo complessivo non inferiore a € 40.000,00.</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 17</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 574 sub. 2	capannone	928	1	928
	tettoia	298	0,3	89,4
	area di pertinenza	4284	0,1	428,4
		sommano		1445,8

Stima

<i>identificazione catastale attuale fg 17</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. 574 sub. 2	capannone	1.446,00	€ 200,00	€ 289.200,00	€ 290.000,00
	tettoia				
	area di pertinenza				

A detto valore devono essere considerati i costi di rimozione bonifica delle lastre in eternit poste sulla copertura dell'immobile, nonché dei materiali di risulta presenti nell'area. Si ritiene congrua una spesa complessiva pari ad € 40.000,00.

Valore di stima lotto 4, espresso a corpo dell'intero	€ 250.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 4)	€ 250.000,00

LOTTO 5: capannone con terreno
in Boschi Sant'Anna (VR), Via Stradone n° 10,
piena proprietà dell'intero



Individuazione catastale

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

Catasto dei Fabbricati, Comune di Boschi Sant'Anna (VR), foglio n° 7,
part. n°:

- 103 sub. 1, categoria D/1, RC € 9.170,00;

Intestatario catastale:

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

proprietà 1/1;

Il fabbricato insiste, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Boschi Sant'Anna (VR), foglio n° 7, part. n°:
103, qualità ente urbano, superficie mq 14.485.



Costituisce area pertinenziale scoperta il terreno identificato al Catasto dei Terreni, Comune di Boschi Sant'Anna (VR), foglio n° 7, part. n°:

- 13, R.D. € 0,76, R.A. € 0,55, qualità seminativo irriguo di classe U, superficie 69 mq;
- 73, R.D. € 0,57, R.A. € 0,42, qualità seminativo irriguo di classe U, superficie 52 mq.

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 07/07/1986 (trascritto a Verona il 19/12/1986, RG 27552, RP 19857) la società "--- OMISSIS ---" acquista la piena proprietà dei seguenti immobili: "Comune di Boschi Sant'Anna, fg. 7, m.n.° 103-104- 105-106 di complessivi mq 14.485, nonché mappali 73 di 52 mq e 13 di 69 (e parte del 32) con superficie edificata di mq 4.368".

Formalità pregiudizievoli

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

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta a Verona il 30/12/2010, RG 52004, RP 11359) a favore Banca Popolare di Verona- San Gimignano e S. Prospero Spa. Durata dell'ipoteca 10 anni, capitale di € 400.000,00, totale € 600.000,00. Immobili colpiti, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Boschi Sant'Anna (VR), CF, fg 7, m.n. 103 sub. 1

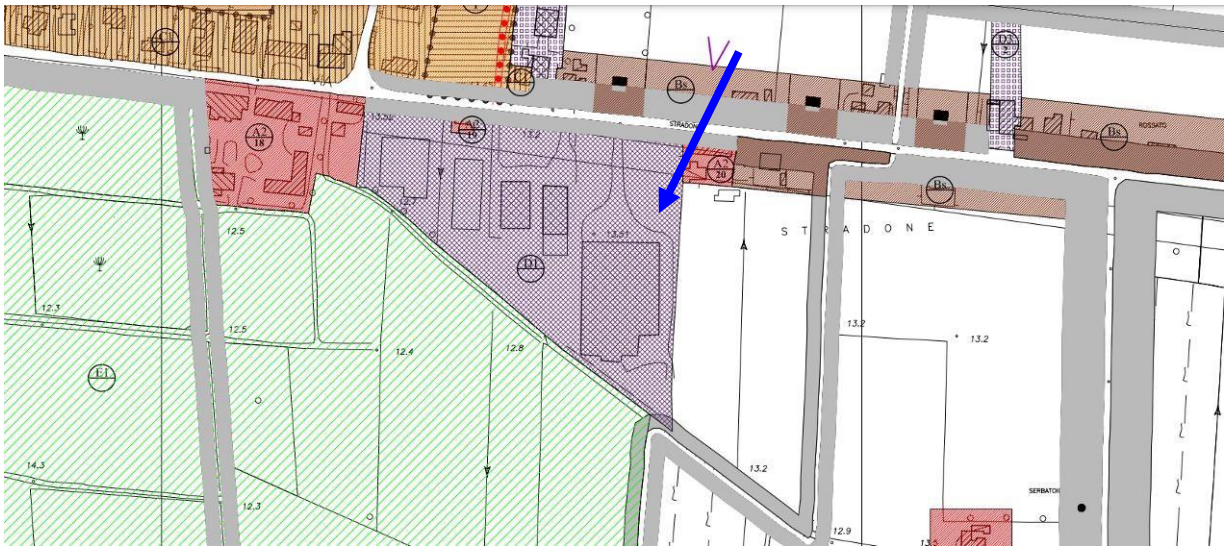
Successivamente sono state effettuate n.° 3 annotazioni per modifica della durata dell'ipoteca:

- Annotazione del 12/05/2014 RG 14435 RP 2208 con scadenza al 31/12/2023;
- Annotazione del 11/06/2014 RG 18342 RP 2792 con scadenza al 31/12/2024;
- Annotazione del 16/04/2015 RG 12461 RP 2101 con scadenza al 31/12/2025;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della Società --- OMISSIS --- (trascritto a Verona il 14/01/2022, RG851, RP 656) a favore Massa dei Creditori del fallimento ---OMISSIS---S.r.l. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Immobili colpiti, oltre ad altri: Boschi Sant'Anna (VR), CF, fg 7, m.n. 103 sub. 1 e CT .fg. 7 m.n. 13 e 73.

Previsioni urbanistiche

Il vigente piano urbanistico del Comune di Boschi Sant'Anna è il PRG, variato secondo la Legge Regionale 14 del 6.06.2017 relativa a "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*". Gli immobili oggetto di interesse

ricadono in **zona D1- industriale, artigianale, commerciale di completamento**, disciplinata dall'art. 22 delle NTA:



zona D1 - industriale - artigianale - commerciale di completamento

Si riportano nel seguito stralcio delle NTA e nello specifico stralcio delle destinazioni ammesse e tabella degli indici stereometrici:

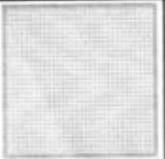
3. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso risulta essere quella relativa alle attività industriale, artigianali e commerciali, pertanto sono ammessi:

- attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali all'ingrosso nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti.
- abitazione per il proprietario o per il personale di custodia nella misura di mc 500 per ogni attività produttiva, nella misura di 100 mc ogni 300 mq. di superficie coperta.

Non è ammesso l'insediamento e/o l'ampliamento di attività industriali e/o artigianali, anche temporanee, indicate nella parte I^o - Industrie di Prima Classe del Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994 ai seguenti punti:

- | | | | | |
|---|-------------|-----|---|--------------------------------|
| - | lettera "B" | 100 | - | Rifiuti solidi e liquami |
| | | 101 | - | Rifiuti tossici e nocivi |
| - | lettera "C" | 8 | - | Concerie |
| | | 13 | - | Impianti e laboratori nucleari |
| | | 14 | - | Inceneritori |
| | | 15 | - | Industrie chimiche |

D1	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	
	NORMATIVA E LIMITI DI ZONA	

DENSITÀ		
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	50 %
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2 (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	7,5 (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml	10(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	ml	D o 10 (4)
NORME FINALI		
AREE PER ORTI E GIARDINI	mq/mq	40%
AREE PAVIMENTATE	mq/mq	60%
CAVEDI	NO	
CORTILI	SI	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

Autorizzazioni amministrative

La scrivente, con istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. N.° 5048 del 19/10/2021 Comune di Boschi Sant'Anna), ha inoltrato domanda di ricerca completa estesa a tutti titoli edilizi interessanti le porzioni immobiliari oggetto di relazione.

Il Comune di Boschi Sant'Anna (VR) ha fornito la seguente documentazione amministrativa:

- Licenza di costruzione n. 47/73 prot. 946 del 09/10/1973 per

ampliamento di capannone esistente da adibirsi a laboratorio di falegnameria e magazzino legname.

- Licenza di costruzione n. 70 prot. 1592 del 21/08/1974 per ampliamento di capannone esistente da adibirsi a servizi vari.
- Licenza di costruzione n. 85 prot. 1918 del 02/12/1974 un ulteriore ampliamento del capannone. Detta porzione di immobile non riguarda però gli immobili oggetto di procedura fallimentare.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Boschi Sant'Anna (VR), è quindi possibile indicare le seguenti **difformità edilizie**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo.

Si precisa che non è stata fornita dal Comune l'originaria pratica edilizia che ha autorizzato l'edificazione della prima porzione di capannone; tuttavia si evidenzia che la prima pratica edilizia fornita è del 1970 e dà atto dell'esistenza di un capannone (senza datazione).

Le indicazioni nel seguito riportate sono basate sui titoli edilizi disponibili, ma, non essendo stato fornito il titolo edilizio dell'edificazione originaria dell'immobile, non si esclude la presenza di ulteriori difformità attualmente non individuabili.

È stata riscontrata una diversa collocazione della porta del locale ufficio, nonché sono state riscontrate chiuse le finestrate in corrispondenza dell'ultimo ampliamento del fabbricato (di proprietà di terzi).

Quanto all'involucro esterno del fabbricato non può essere formulata alcuna valutazione di conformità/difformità posto che il Comune di Boschi Sant'Anna (VR) non ha fornito copia del titolo che ha consentito l'edificazione originaria del fabbricato.

Si evidenzia che il Comune non ha fornito alcun certificato di agibilità.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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 € **5.000,00**.

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 alla planimetria attualmente vigente, datata 08.06.2004, emergono le medesime **difformità catastali** già descritte sotto l'aspetto amministrativo-urbanistico.

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 fabbricato con forma in pianta rettangolare, avente destinazione a laboratorio, un tempo utilizzato come falegnameria e magazzino. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica Via Stradone n.º 10.



L'immobile si trova a Sud-Est del centro Comunale di Boschi Sant'Anna, nella frazione di Boschi San Marco, a circa 3 km mt. Dista circa 7 km dal Comune di Legnago e circa 7 km dal Comune di Bevilacqua, ove si trovano tutti i servizi di prima necessità.

Verso la strada pubblica la proprietà risulta recintata, con muretto basso e soprastante ringhiera metallica, mentre verso le proprietà confinanti la recinzione è in rete metallica sorretta da paletti anch'essi metallici.

Gli immobili oggetto di procedura fanno parte di un più ampio complesso, verso i quali non vi è una separazione fisica ed il cui accesso avviene dal medesimo cancello carraio.

Il fabbricato presenta struttura in pilastri di c.a., pareti in muratura, struttura del tetto in capriate metalliche, copertura a cupola, con onduline curve in eternit. Le pareti verticali sono in laterizio intonacato interrotte da finestrate con serramenti in metallo e vetro singolo. La pavimentazione è in cemento battuto. I portoni e le porte interne sono anch'esse in metallo.





Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una considerevole quantità di carta, nonché mezzi per la movimentazione della stessa.

Si evidenzia inoltre il locale ufficio è sottoposto a sequestro.





Suddivisione interna	<p>Piano terra: due ampie campate con zona servizi posta a sud della campata ad est, nonché piccolo ufficio nella medesima campata posto a nord.</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità depositata presso il Comune di Boschi Sant'Anna (VR).</p> <p>Caratteristiche degli impianti: unici impianti presenti sono l'impianto elettrico ed idrico, le cui funzionalità e regolarità sono da verificare.</p>
Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale alla seconda metà degli anni '60, inizio anni '70.</p> <p>Situazione manutentiva attuale: immobile necessitante ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.</p> <p>Pavimentazione interna: in cemento battuto in cattive condizioni manutentive</p> <p>Pareti: in muratura intonacata condizioni sufficienti.</p> <p>Infissi interni ed esterni: sono in ferro e vetro semplice.</p>
Precisioni	<p>Si segnala inoltre la necessità di effettuare una bonifica per la presenza di lastre di copertura in eternit, per cui la vigente normativa dispone venga effettuata la rimozione e bonifica. Detta circostanza è stata debitamente considerata nella formulazione del valore di stima.</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".

FABBRICATO				
<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>
m.n. 103 sub. 1	capannone	2316	1	2316
	area di pertinenza	3750	0,1	375
sommano				2691
TERRENI				
<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie catastale (mq)</i>		
m.n.° 13	area di accesso	52		
m.n.° 73	area di accesso	69		
sommano		121		

Stima

<i>identificazione catastale attuale fg 7</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. 103 sub. 1	capannone	2.691,00	€ 130,00	€ 349.830,00	€ 350.000,00
	area di pertinenza				
m.n. 13 e 73	terreni area di accesso	121	a corpo	€ 1.500,00	

Valore di stima lotto 5, espresso a corpo dell'intero € 350.000,00

Quota di pertinenza della procedura 1/1

Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 5) € 350.000,00

Riepilogo dei valori di stima

<i>Descrizione del lotto</i>	<i>valore di stima dell'intero</i>	<i>quota di pertinenza della procedura</i>	<i>valore quota fallimento</i>
LOTTO 1: albergo in precarie condizioni di manutenzione in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San --- OMISSIS ---,	€ 200.000,00	1/2	€ 100.000,00
LOTTO 2: abitazione terra/cielo in San Mauro di Saline (VR), Via Nardari n° 4, piena proprietà dell'intero;	€ 60.000,00	intero	€ 60.000,00
LOTTO 3: complesso immobiliare in precarie condizioni di manutenzione in Dolcè (VR), Via Menevo n° 3, 217/A, 217/B, per il diritto di proprietà per la quota di 5/15;	€ 360.000,00	1/3	€ 120.000,00
LOTTO 4: capannone fatiscente con terreno esclusivo in San Bonifacio (VR), Via Lobbia n° 72, piena proprietà dell'intero;	€ 250.000,00	intero	€ 250.000,00
LOTTO 5: capannone con terreno in Boschi Sant'Anna (VR), Via Stradone n.° 10, piena proprietà dell'intero;	€ 350.000,00	intero	€ 350.000,00
	0		
	0	Sommano	€ 880.000,00

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.

Verona, lì 13/05/2021

Allegati:

- certificati ipotecari ventennali relativi ai Lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5;

LOTTO 1: albergo in precarie condizioni di manutenzione in Bosco Chiesanuova (VR), Loc. Malga San --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- visure catastali storiche;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;

LOTTO 2: abitazione terra/cielo in San Mauro di Saline (VR), Via Nardari n° 4, piena proprietà dell'intero;

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- comunicazione dell'assenza di pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di San Mauro di Saline;

LOTTO 3: complesso immobiliare in precarie condizioni di manutenzione in Dolcè (VR), Via Menevo n° 3 , 217/A e 217/B, per il diritto di proprietà per la quota di 5/15;

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

LOTTO 4: capannone fatiscente con terreno esclusivo in San Bonifacio (VR), Via Lobbia n° 72, piena proprietà dell'intero;

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

LOTTO 5: capannone con terreno in Boschi Sant'Anna (VR), Via Stradone n.° 10, piena proprietà dell'intero;

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