

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. Gen. Rep. 70/2023
Giudice	Dott. BURTI ATTILIO
Creditore procedente	*****
Parte eseguita	*****



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani
V.le A. Palladio, 10 - I-37138 Verona
(+39) 349.4736195
stefano@zuliani.it
PEC: stefano.zuliani@pec.zuliani.it

Custode Giudiziario

Avv. Francesca Piazza
Piazza Renato Simoni, 38 - 37122 - VERONA (VR)
E-mail: studiofrancescapiazza@gmail.com
PEC: avvfrancescapiazza@ordineavvocativrpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà.....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	14
D.1.6.1.	Ristorante.....	14
D.1.6.2.	Cava di pesca	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	18
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	18
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	19
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	22
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13.	Valutazione del lotto	22
D.1.13.1.	Consistenza.....	22
D.1.13.2.	Criteri di stima	23
D.1.13.3.	Stima.....	23
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	26

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 70/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Ristorante collabente colpito da incendio e annessa cava di pesca abbandonata
Ubicazione	Comune di Castagnaro (VR) Via Resimina
Dati catastali	<p>Beni:</p> <ul style="list-style-type: none">• CF Foglio 28 m.n. 227 Sub. 1 - Categoria F/2 (Fabbricato collabente) Via Resimina - Piano T• CT Foglio 28 m.n. 26 - Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,46; agrario Euro 0,43 - Particella con qualità: PRATO di classe 2, Superficie: 127 m².• CT Foglio 28 m.n. 36 - Particella divisa in 2 porzioni. Totali particella: reddito: dominicale Euro 15,96, agrario Euro 8,45; superficie: 3.748 m². Porzione AA: Sup. 2536 m², qualità stagno. Porzione AB: reddito: dominicale € 15,96, agrario Euro 8,45, superficie 1.212 m², qualità semin. Arbor; Classe 1.• CT Foglio 28 m.n. 227 - Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 1.202 m². <p>Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.</p> <p>Beni intestati per la piena proprietà dell'intero a *****</p>
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 24.000,00
Stato di occupazione	Abbandonato
Irregolarità edilizie	Presenti, con costi assorbibili nel costo di demolizione e ricostruzione del fabbricato. Si segnala la presenza di eternit da smaltire.
Irregolarità catastali	Fabbricato: presenti e non sanabili. Costi di ripristino influenti rispetto al costo di ristrutturazione.
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (servitù)
NOTE	-
	<p><i>I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.</i></p> <p><i>L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo stato di occupazione del bene.</i></p> <p><i>La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.</i></p>

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la natura dei luoghi si è deciso per la formazione di un lotto unico.

La cava di pesca (m.n. 36) e il ristorante non possono essere divisi in due lotti distinti, in quanto altrimenti il primo risulterebbe intercluso. Anche se così non fosse, il ristorante trova comunque la sua ragion d'essere nella cava di pesca.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

- I beni oggetto di stima sono pervenuti alla ditta esecutata mediante atto notarile pubblico, compravendita a rogito Notaio Claudio Berlini del 30/07/2003 rep. 10158/4699, trascritto a Verona il 06/08/2003 ai nn. 32873 RG e 21589 RP a favore di: *****, sede Castagnaro – cod.fisc. ***** contro: *****, nato a ***** il *****
- I terreni particella 26 e 36, atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Luigi Alberti del 16/10/1982 rep. 36399, trascritto a Verona il 12/11/1982 al n.16948 a favore: *****, nato a ***** il ***** per 1/1 di piena proprietà contro: *****, nato a ***** il ***** , per 1/1 di piena proprietà.

Si segnala un refuso nella certificazione notarile, ove è indicato che *"L'immobile distinto dalla particella 227 sub 1 è pervenuto a *****, nato a ***** il ***** per 1/1 di piena proprietà, per atti antecedenti al 1974"*. In realtà come da visure catastali storiche in allegato la particella catastale 227 è stata generata per scorporo della particella 36 (frazionamento del 01/07/2004 Pratica n. VR0004370 in atti dal 01/07/2004 (n. 4370.1/1986).

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

Stato civile dell'esecutata sig.a *****: libero (vedova).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Beni in comune di Castagnaro (VR) Via Resimina:

- CF Foglio 28 m.n. 227 Sub. 1 - Categoria F/2 (Fabbricato collabente) Via Resimina Piano T
- CT Foglio 28 m.n. 26 - Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,46; agrario Euro 0,43 - Particella con qualità: PRATO di classe 2, Superficie: 127 m².
- CT Foglio 28 m.n. 36. Particella divisa in 2 porzioni. Totali particella: reddito: dominicale Euro 15,96, agrario Euro 8,45; superficie: 3.748 m².
Porzione AA: Sup. 2536 m², qualità stagno.
Porzione AB: reddito: dominicale € 15,96, agrario Euro 8,45, superficie 1.212 m², qualità semin. Arbor; Classe 1.
- CT Foglio 28 m.n. 227 - Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 1.202 m².

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

Beni intestati per la piena proprietà dell'intero a ***** I dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà dell'Esecutato.

Le particelle 26, 227 e 36 risultano avere come confini in senso NESO: confine del foglio, mn. 432, 38, 61, 435, 173, 139, 19, 1, tutti nel foglio 28.



Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps e Google Earth in diversi anni.

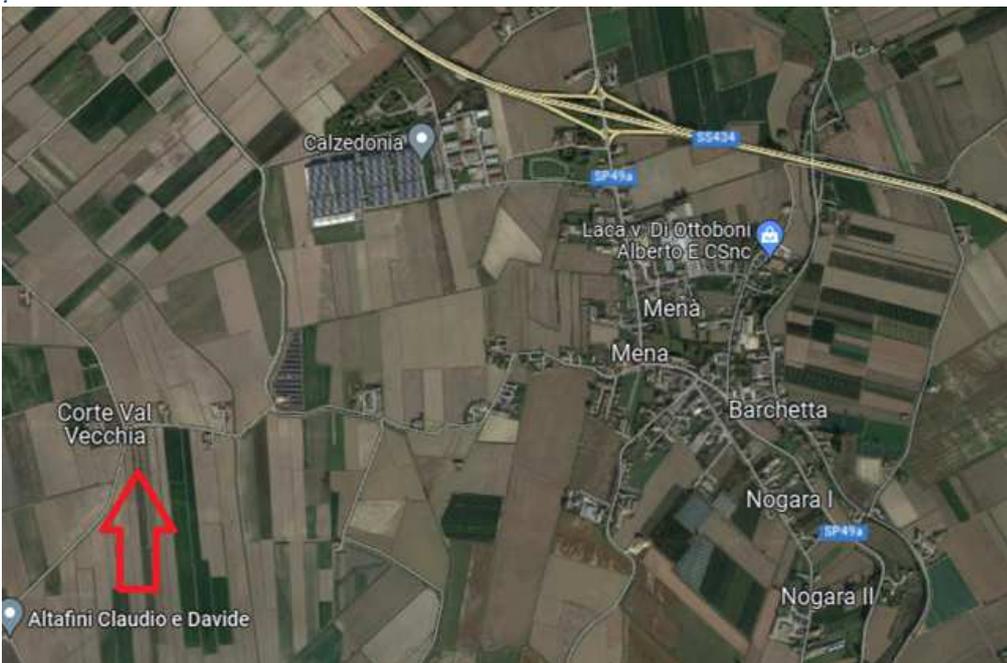


Figura 1; identificazione dei beni con Google Maps

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in piena zona agricola, lontano dai principali servizi ma comodo alla s.s. 434 "Transpolesana". Per la tipologia del bene tale localizzazione può costituire un vantaggio, in quanto può garantire quella tranquillità e comodità logistica difficile da trovare altrove. L'assenza di cave di pesca nella zona può inoltre costituire un

vantaggio per il potenziale acquirente.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il compendio immobiliare, ristorante con cava di pesca, è sorto inizialmente in modo abusivo, poi condonato e ampliato ripetutamente nel corso degli anni fino a raggiungere la cubatura attuale. Fabbricato elevato ad un piano fuori terra costruito con struttura portante verticale in c.a. struttura del tetto in pannelli di fibrocemento amianto fissato ad una sottostruttura in ferro, tamponamenti perimetrali esterni.

Nel 2013 l'immobile è stato colpito da un incendio e da allora giace nel più completo stato di abbandono.

Tipologia di fabbricato	Fabbricato un piano fuori terra adibito a ristorante.
Pavim. Interna:	Pavimentazione coperta da calcinacci e macerie. Ove visibile: piastrelle in ceramica.
Infissi interni:	Distrutti dall'incendio
Stato dei bagni	Distrutti dai vandali
Infissi esterni:	Assenti (distrutti o asportati) Finestre dotate di inferriate.
Manto di copertura:	Eternit, parzialmente sgretolato nell'incendio del 2013, caduto al suolo e mai più rimosso.
Impianti:	Stante la situazione dei luoghi (fabbricato crollante colpito da incendio) tutti gli impianti vanno considerati inesistenti o come da rifare completamente. Si evidenziano nei seguenti punti alcune particolarità degne di nota.
Impianto Termico:	In cucina è presente un camino per grigliare, all'estremo opposto del salone è presente un forno da pizza.
Impianto Elettrico:	Nel corso del sopralluogo si è notato il contatore dell'energia elettrica con la spia lampeggiante, se ne deduce che l'allacciamento alla rete elettrica è ancora attivo, anche se pali e fili aerei sono pericolosamente ricoperti dalla vegetazione.
Impianto Idrico:	L'Esecutata ha riferito della presenza di un pozzo artesiano, indispensabile per il rabbocco periodico della cava di pesca, non ispezionabile stante la vegetazione e comunque non in uso da oltre dieci anni. Da accesso agli atti presso il Genio Civile, in allegato, risulta " <i>che non vi sono concessioni in essere ad uso piscicoltura a nome ***** in comune di Castagnaro. Esiste una domanda ad uso piscicoltura a nome Pilon Valda Foglio catastale 28 Mappali 36 del 10/11/1999 che risulta cessata</i> ". Da informazioni assunte non dovrebbero esserci problemi per un eventuale acquirente per un nuovo rilascio della concessione.

La cava non risulta asciutta e l'acqua presente non si presenta, come ci si sarebbe aspettato, putrida e maleodorante ma discretamente limpida. Il fondo della cava inoltre non è coperto da plastiche impermeabilizzanti ma è lasciato al naturale. L'esecutata in sede di sopralluogo ha riferito di una sorgente o risorgiva.

La cava di pesca versa nella più totale incuria da oltre 10 anni. Per il suo ripristino sarà necessaria la pulizia delle rive e dei fondali, il ripristino del pozzo artesiano per il rabbocco dell'acqua e di apparati per l'ossigenazione delle acque. Il tutto con costi variabili in funzione della destinazione che un eventuale acquirente vorrà dare al complesso.

Fognatura:

Scarico su fossa biologica, da ristrutturare.



Figura 2: vista del ristorante dalla strada (lato nord), completamente ricoperto dalla vegetazione



Figura 3: Interno del ristorante. Si noti il soffitto in Eternit sbriciolato in più punti e le travi carbonizzate. Dopo dieci anni circa di abbandono la vegetazione ha completamente ricoperto il fabbricato.



Figura 4: interni ristorante, vista verso il bancone



Figura 5: cucina con camino



Figura 6: cucina e locale adiacente. Si noti alla destra della fotografia il contatore dell'energia elettrica con la spia accesa



Figura 7: Terrazza esterna lato sud, verso la cava di pesca



Figura 8: cava di pesca



Figura 9: cava di pesca



Figura 10: immagine del compendio nel 2012 (fonte: Google Street View)



Figura 11: immagine del compendio nel 2012 (fonte: Google Street View)

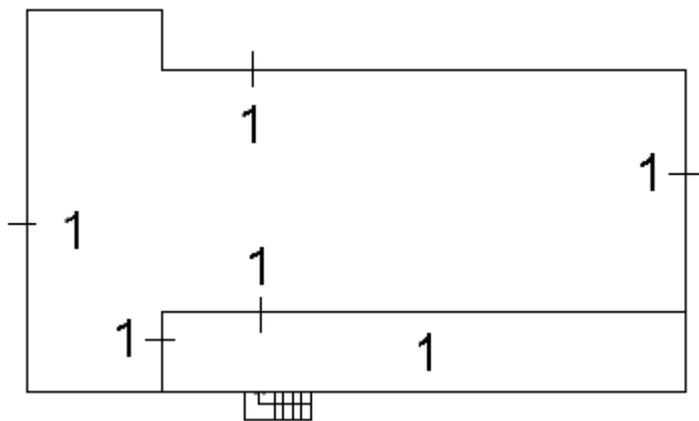


Figura 12: elaborato planimetrico

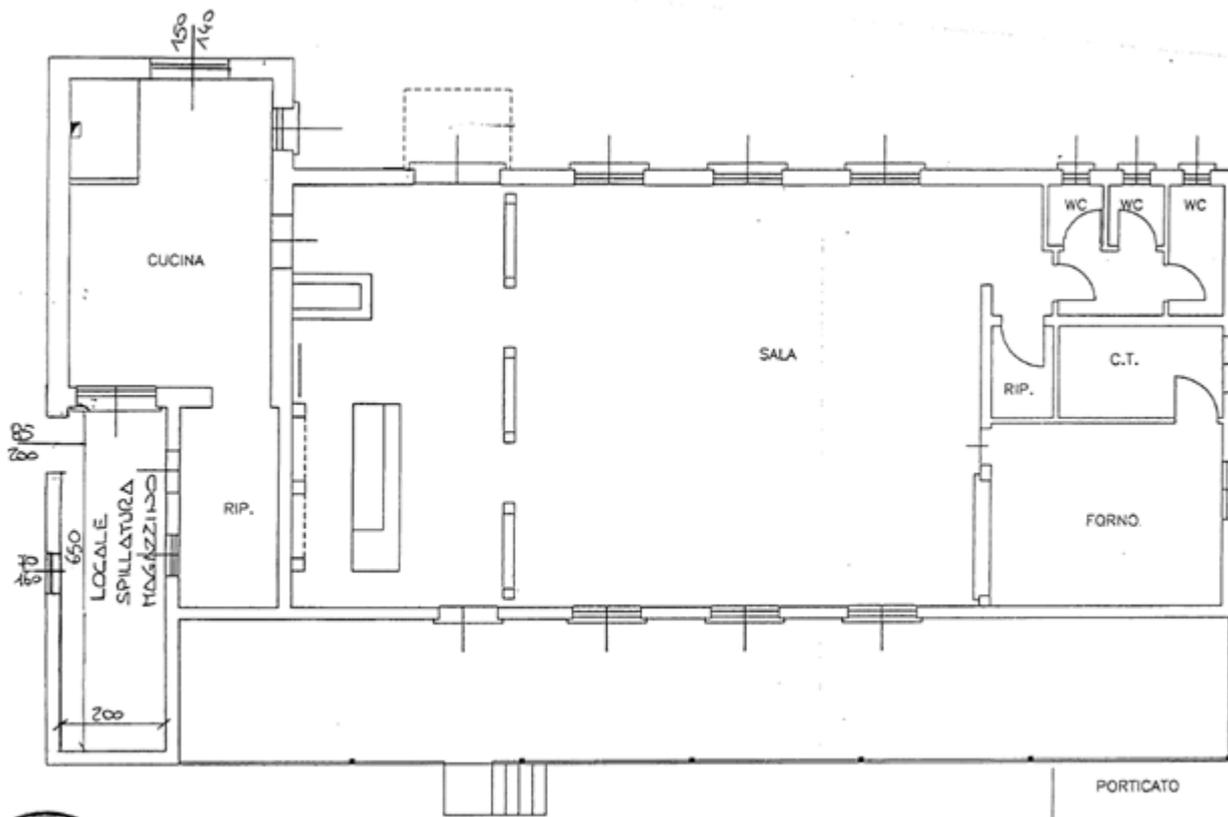


Figura 13: estratto da tavola grafica allegata a denuncia di inizio attività presentata in data 30 luglio 2002 n. 5481 prot. relativa ad opere di manutenzione straordinaria (ultimo stato assentito).

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

Come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni in allegato, il bene pignorato individuato catastalmente come m.n. 227 sub 1 è l'unico subalterno del mappale 227. Come da pignoramento e relativa trascrizione in allegato, è stato pignorato espressamente solo detto sub 1 e non il terreno pertinenziale, catastalmente individuato al CT F. 28 m.n. 227 Ente urbano, individuato comunque indirettamente colpendo "oltre alle aree coperte e scoperte ai suddetti mappali pertinenziali nonché edificazioni su di essi eseguite, seppur non accatastate e fatto salvo i più recenti e precisi".

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

L'accesso ai beni pignorati avviene da nord dalla pubblica via. Si segnala per completezza che la strada di campagna posta ad est del lotto giace interamente sul mappale confinante.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da CDU in allegato i terreni oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica nel piano degli interventi vigente:

- Foglio 28 mappale n°26, Zona "E" Territorio Agricolo, il mappale ricade per intero in fascia con vincolo di rispetto stradale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo.
- Foglio 28 mappale n°227, Zona "E" Territorio Agricolo, parte fascia con vincolo di rispetto stradale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo.
- Foglio 28 mappale n°36, Zona "E" Territorio Agricolo.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Il fabbricato, collabente, è privo di planimetria catastale, che è stata ritirata.

Nella parte nord-ovest del lotto, tra il ristorante e la strada, vi sono i resti di alcune piccole tettoie non assentite non sanabili di dimensione circa 7*2,7m, h=1,5 m. il cui costo di demolizione è influente rispetto ai costi di ristrutturazione del compendio.

La cava di pesca non era inserita in mappa. Il suo inserimento è avvenuto nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, mediante dichiarazione della variazione della coltura, protocollato in data 22-06-2023 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 143823. Variazione del 26/06/2023 Pratica n. VR0107934 in atti dal 26/06/2023 presentato il 26/06/2023 (n. 107934.1/2023). VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/2023 Pratica n. VR0108136 in atti dal 26/06/2023 VERIFICA D'UFFICIO (n. 108136.1/2023)

Annotazioni: variazione su istanza di parte del 26/06/2023 acquisita agli atti al prot. n. vr0108054 del 2023 variazione di qualità su dichiarazione di parte. Pratica in allegato.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

D.1.6.1. Ristorante

- come indicato nell'atto di provenienza del bene e da informazioni prese presso l'Edilizia Privata del Comune di Castagnaro, inizialmente il fabbricato in oggetto è stato costruito senza la prescritta licenza o concessione

-
- domanda in sanatoria in data 29/05/1986 n. 2949 a sensi art. 35 Legge 28/02/1985 n. 47, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 2949/86 prot. in data 13/02/1989
 - concessione edilizia n. 4819 prot. e n. 135 concessione rilasciata in data 23/12/1987
 - concessione edilizia n. 3462 prot. e n. 85 concessione rilasciata in data 18/10/1988 per ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale
 - permesso di agibilità n° 138/87 – 85/88 del 13/02/1989
 - concessione edilizia n. 1475 prot. e n. 274 concessione rilasciata in data 16/04/1991 per modifica ed ampliamento di recinzione esistente
 - Domanda prot. 3156 del 07/07/1995 di autorizzazione per "poter riempire il laghetto" e relativo annullamento della domanda prot. 7418 del 16/11/1999
 - denuncia di inizio attività presentata il 30/06/1997 n. 4279 prot. relativa alla realizzazione della recinzione
 - Autorizzazione allo scarico sul suolo degli insediamenti non esclusivamente abitativi n° 4998/97 del 30/07/1997
 - denuncia di inizio attività presentata in data 22/07/1997 n. 4924 prot., citata nell'atto di provenienza dei beni ma non rinvenuta presso i Pubblici Uffici. Si ipotizza un refuso, al suo posto è stata rinvenuta la comunicazione di inizio attività n° 4984 del 28/07/1997 relativa ad opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile
 - concessione edilizia n. 740 rilasciata in data 01/12/1997 relativa alla realizzazione di una tettoia su fabbricato esistente
 - denuncia di inizio attività presentata in data 30/07/2002 n. 5481 prot. relativa ad opere di manutenzione straordinaria.
 - Denuncia di inizio attività 06/08/2003 n° 6139 relativa ad *"impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici"*.

Si segnala inoltre:

- Come da verbale dei VV.FF. e da denuncia allegata, in data 24/01/2013 l'immobile

è stato colpito da un incendio.

- Ordinanza di messa in sicurezza e smaltimento rifiuti n° 3/2013 del 06/02/2013, 1004 prot. del Comune di Castagnaro.
- Ordinanza di proroga n° 9/2013 del 05/03/2013, prot. 2103 del Comune di Castagnaro.

Rispetto all'ultimo progetto assentito, pur nel suo stato collabente lo stato dei luoghi presenta le seguenti chiare difformità:

- Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi presenta alcune difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali.
- Tra il locale "forno" (dove è posizionato il forno da pizza) e il locale "sala" è stata aperta una finestra/bancone per il passaggio delle pietanze.
- Al posto del locale ripostiglio e del locale spillatura/magazzino vi sono due locali, che occupano anche parte del porticato. Il primo locale ha una finestra per il passaggio delle vivande con la cucina
- La recinzione esterna risulta danneggiata o divelta
- Nella parte nord-ovest del lotto, tra il ristorante e la strada, vi sono i resti di alcune piccole tettoie non assentite di dimensione circa 7*2,7m, h=1,5 m.

Stante lo stato collabente dei luoghi e i danni da incendio, visibili ad occhio nudo anche alle strutture portanti, sono necessari pesanti interventi di ristrutturazione. Da informazioni prese presso l'Edilizia Privata, non è possibile l'ampliamento o il cambio di destinazione d'uso dei locali, bensì solo il ripristino dell'assentito.

L'esecutata ha prodotto copia di una perizia asseverata, in allegato, datata 29/05/2012 (di meno di dieci anni successiva all'acquisto ma anteriore all'incendio), nella quale il fabbricato veniva già descritto come inagibile, con evidenti macchie di umidità per risalita, con impianto elettrico fuori norma, non conforme alla L. 13/1989 (accessibilità) con infiltrazioni d'acqua dalla copertura in eternit.

Si reputa pertanto che la soluzione economicamente più vantaggiosa sia la demolizione totale con ricostruzione sulla base dell'ultimo progetto assentito, andando così anche a sanare ogni abuso ora eventualmente presente.

Da informazioni prese presso l'Edilizia Privata, fatto salvo più precisi conteggi con gli

Uffici Tecnici comunali, per la demolizione e ricostruzione bisognerà pagare i seguenti oneri primari e secondari:

- Commerciale zona agricola 42,00 € al m²;
- Costo di costruzione: 6% su 248,15 € al m²;
- Totale $42 + 248,15 \cdot 6\% =$ 56,889 €/m²

Si allega un preventivo fornito dall'esecutata per la ristrutturazione del fabbricato datato 2013. Si reputa tale preventivo non più attuale in quanto lo stato dei luoghi e i prezzi correnti sono nel frattempo mutati. In generale, si reputa il costo di ristrutturazione o ripristino fortemente variabile e dipendente dalle necessità e dai desiderata dell'eventuale acquirente. In primissima approssimazione potrebbe variare dai 1.200,00 ai 1.700,00 €/mq.

Considerato lo stato dei luoghi, si stima il costo di smaltimento dell'eternit in circa € 15.000,00.



Figura 14: danni al tetto in eternit visibili nella foto aerea con Google Earth dell'08/06/2013

D.1.6.2. Cava di pesca

Quanto alla disciplina di riferimento per le cave va considerata la legge della Regione Veneto 07/09/1982, n. 44.

Non si hanno elementi per determinare con certezza la data di realizzazione e quindi la regolarità edilizia della cava di pesca, non si è conseguentemente in grado di stabilire se questa sia stata realizzata prima dell'entrata in vigore di tale normativa.

- Nel precedente atto di compravendita datato 1982, in allegato, i beni sono indicati come "terreno in località Cave dal Fiume in Comune di Castagnaro". Da informazioni prese, nella zona non sembrano esserci altre cave oltre a quella

oggetto di stima.

- Nel 1986 nella succitata domanda di sanatoria non appare rappresentata nelle tavole ma il fabbricato di cui si chiedeva il condono era descritto come *“destinato ad attività commerciale (servizio di pesca sportiva)”* lasciando pertanto ipotizzare la presenza della cava sin da allora nonché la conoscenza della sua esistenza da parte dei Pubblici Uffici, che pur hanno concesso il Condono.
- Nel 1995 presso il Comune di Castagnaro è stata presentata domanda di riempimento della cava, poi revocata, con allegata tavola grafica.
- Nel 1999 è stata presentata presso il Genio Civile una domanda di pozzo artesiano a scopo piscicoltura.
- Nel 2003 la cava è stata citata espressamente nell'atto di acquisto dei beni.
- Come da mia domanda presso la Regione Veneto - Direzione Difesa del Suolo *“non risultano autorizzazioni alla coltivazione di cava nè autorizzazioni alla realizzazione di miglioramento fondiario. Altrettanto non risultano rilievi di escavazione abusiva. Pertanto, per quanto di competenza, è plausibile supporre trattarsi di escavazione avvenuta e conclusa antecedentemente all'entrata in vigore di leggi regionali sull'attività estrattiva (L.R. 36/75, 5/80 e 44/82) ovvero escavazione non autorizzata e non rilevata. In entrambi i casi non sussiste alcun obbligo ricompositivo a carico del proprietario dei fondi nè, conseguentemente, costi da sostenere per realizzarli. L'area ha assunto la destinazione urbanistica prevista negli strumenti di pianificazione comunale ed eventuali oneri in capo al proprietario sono probabilmente quelli derivanti dalla responsabilità nella gestione di un terreno sul quale è presente uno specchio d'acqua libero.”*

Si considera pertanto la cava di pesca come assentita o sanabile senza oneri.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile (ristorante collabente) risulta abbandonato ma nel possesso dell'esecutata, e non ne costituisce abitazione principale. L'immobile risulta completamente privo di arredi, ed anzi spogliato anche di quanto poteva essere riutilizzato e rivenduto. A titolo di esempio l'esecutata mi ha mostrato come ignoti abbiano in passato demolito parte di una parete pur di impossessarsi della caldaia del locale, all'epoca funzionante e

scampata all'incendio. Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, non risultano contratti in essere aventi l'esecutata come dante causa. Da informazioni prese presso l'esecutata l'attività di ristorazione dovrebbe essere terminata nel 2009.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Si stimerà l'immobile come libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Trascrizione in data 10/03/2023 ai nn. RG 9405 e RP 6858 a favore di Lucrezia Securitisation S.r.l. sede Roma – cod.fisc. 13638371008 (domicilio ipotecario eletto Avv. Federico Morgante – Piazza De Gasperi 7 – Legnago) e a carico di ***** sede Castagnaro C.F.***** per il diritto di piena proprietà dei seguenti beni:

Comune di CASTAGNARO (C041) (VR), Via Resimina

CF Foglio 28 Particella 227 Subalterno 1 - Piano T - Categoria F/2

CT Foglio 28 Particella 26 - Reddito dominicale € 0,46 – reddito agrario € 0,43 – qualità Prato – classe 2 – superficie 127 m²

CT Foglio 28 Particella 36 - Reddito dominicale € 43,31 – reddito agrario € 26,13 – qualità Semir Arbor – classe 1 – superficie 3.748 m². (Nota: i dati di qualità del terreno sono stati successivamente variati come meglio sopra specificato)

in forza di pignoramento immobili del 10/02/2023 n. 939 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 06/08/2003 ai nn. 32874 RG e 7274 RP a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto soc.coop. per azioni sede Montagnana-cod.fisc. 03454900287 (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e a carico di ***** sede Castagnaro C.F.***** in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Claudio Berlini rep. n. 10159/4700 del 30/07/2003. Capitale di € 120.000,00 - durata anni 15 anni - Ipoteca di € 240.000,00 per la quota della piena proprietà dei beni Comune di CASTAGNARO (C041) (VR), Via Resimina:

CF Foglio 28 Particella 227 Subalterno 1 - Piano T - Categoria F/2

CT Foglio 28 Particella 26 - Reddito dominicale € 0,46 – reddito agrario € 0,43 – qualità Prato – classe 2 – superficie 127 m²

CT Foglio 28 Particella 36 - Reddito dominicale € 43,31 – reddito agrario € 26,13 – qualità Semir Arbor – classe 1 – superficie 3.748 m². (Nota: i dati di qualità del terreno sono stati successivamente variati come meglio sopra specificato)

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 20/11/2006 ai nn. 57813 RG e 14541 RP a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto soc.coop. per azioni sede Montagnana- cod.fisc. 03454900287 (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e a carico di ***** sede Castagnaro C.F.***** in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Claudio Berlini rep. n. 17345/8967 del 14/11/2006. Capitale di € 30.000,00 - durata anni 15 anni - Ipoteca di € 60.000,00 per la quota della piena proprietà dei beni Comune di CASTAGNARO (C041) (VR), Via Resimina:

CF Foglio 28 Particella 227 Subalterno 1 - Piano T - Categoria F/2

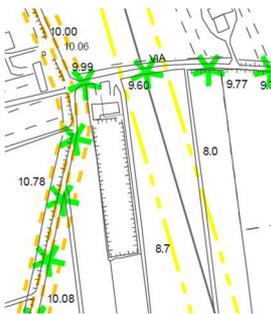
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

-

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

- Sul confine nord parte del lotto potrebbe essere occupato dalla sede stradale. Non sono stati rinvenuti atti di esproprio.
- Convenzione edilizia per ampliamento - atto privato reso autentico in data 23/12/1987 n° 131238 rep. not. Pio Agostino Salvatore di Legnago, ivi registrato il 04/01/1988 al n° 26 mod. 2, trascritto a Verona il 04/02/1988 ai nn. 3327 RG e 2255 RP, mediante il quale la ditta concessionaria si è impegnata a realizzare *“spazi di sosta e verde attrezzato ed eventuali impianti di depurazione. (..) La Ditta Concessionaria si impegna a destinare a sosta dei veicoli ed a verde attrezzato le parti dell'area, non inferiori al dieci per cento della superficie del fondo su cui insiste l'edificio e meglio evidenziate in colore verde nella planimetria di progetto acquisita agli atti del comune”*. A favore di: Comune di Castagnaro C.F.82005890239; contro: *****.
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08/07/1999 rep. 69041 not. Wurzer Alessandro di Badia Polesine (RO) - costituzione di diritti reali a titolo oneroso,

trascritto a Verona il 02/08/1999 ai nn. 27960 RG e 18283 RP, contro i seguenti beni: CT Comune di Castagnaro, CT F. 28 mm.nn. 26, 36 a favore di SNAM - S.P.A., di San Donato Milanese (MI), Cod. Fisc. 00153220249 Per il diritto di servitù di metanodotto "secondo il tracciato conosciuto ed accettato" con "obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore a metri 20,00 dall'asse delle tubazioni, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario". Nell'atto non sono presenti allegati atti ad identificare "il tracciato conosciuto ed accettato", ma nel PATI – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del Comune di Castagnaro è indicato il seguente tracciato con la relativa area di rispetto (in giallo).



- Problematiche conseguenti all'incendio del 2013 (l'acquirente dovrà mettere in sicurezza i luoghi e smaltire l'eternit, in parte sbriciolato per l'incendio).
 - Come da verbale dei VV.FF. e da denuncia allegata, in data 24/01/2013 l'immobile è stato colpito da un incendio.
 - Ordinanza di messa in sicurezza e smaltimento rifiuti n° 3/2013 del 06/02/2013, 1004 prot. del Comune di Castagnaro.
 - Ordinanza di proroga n° 9/2013 del 05/03/2013, prot. 2103 del Comune di Castagnaro.

I succitati atti sono stati allegati alla presente relazione.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

-

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio

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

L'immobile e bene strumentale di attività di impresa, acquistato in data 30/07/2003.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Dagli atti non risulta che il costruttore dell'immobile (peraltro non adibito a destinazione residenziale) abbia ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Cava di pesca (m.n. 36) e ristorante non possono essere divisi in due lotti distinti, in quanto altrimenti il primo risulterebbe intercluso. Anche se così non fosse, il ristorante trova la sua ragion d'essere nella cava di pesca.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala bar e ristorante h=3.417:4.515	Sup. reale netta	55,40	1	55,40
Cucina h=2,796	Sup. reale netta	21,92	1	21,92
locale 1 h= 2.557:2.652	Sup. reale netta	10,29	1	10,29
locale 2	Sup. reale netta	14,20	1	14,20
forno, h = 2.995:3.151	Sup. reale netta	15,28	1	15,28
CT h=2,774	Sup. reale netta	5,59	1	5,59
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,98	1	1,98
disimpegno WC h=2,794	Sup. reale netta	2,28	1	2,28
WC1	Sup. reale netta	1,10	1	1,10
WC2	Sup. reale netta	1,10	1	1,10
WC3	Sup. reale netta	2,20	1	2,20
Porticato	Sup. reale netta	52,65	0,35	18,43
Totale ristorante	Sup. reale netta	183,99		149,77
M.n. 26	Sup. Cat.	127	1	127
M.n. 36	Sup. Cat.	3.748	1	3.748
M.n. 227	Sup. Cat.	1.202	1	1.202

Totale terreni	Sup cat. tot.	5.077	5.077
-----------------------	----------------------	--------------	--------------

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di Castagnaro, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

D.1.13.3. Stima

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Castagnaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie della zona.

Nel 2003 il bene è stato acquistato da parte esecutata per € 80.300,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sala bar e ristorante h=3.417:4.515	55,40	€ 100,00	€ 5.540,01
Cucina h=2,796	21,92	€ 100,00	€ 2.192,18
locale 1 h= 2.557:2.652	10,29	€ 100,00	€ 1.028,93
locale 2	14,20	€ 100,00	€ 1.420,31
forno, h = 2.995:3.151	15,28	€ 100,00	€ 1.527,82
CT h=2,774	5,59	€ 100,00	€ 558,87
Ripostiglio	1,98	€ 100,00	€ 198,00
disimpegno WC h=2,794	2,28	€ 100,00	€ 228,00
WC1	1,10	€ 100,00	€ 110,00
WC2	1,10	€ 100,00	€ 110,00
WC3	2,20	€ 100,00	€ 220,00
Porticato	18,43	€ 100,00	€ 1.842,75

Totale ristorante	149,77		€ 14.976,86
M.n. 26	127	€ 6,50	€ 825,50
M.n. 36	3.748	€ 6,50	€ 24.362,00
M.n. 227	1.202	€ 6,50	€ 7.813,00
Totale terreni	5.077		€ 33.000,50
TOTALE			€ 47.977,36

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 47.977,36
Spese condominiali insolute	-
Decurtazione per stato d'uso (già inclusa nella stima)	-
Decurtazione per possesso (se immobile locato o gravato da altro diritto)	-
Altri vincoli o oneri giuridici non cancellabili: -10%	€ 4.797,74
Smaltimento eternit:	€ 15.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	-
Subtotale	€ 28.179,62
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€ 4.226,94
TOTALE	€ 23.952,68
TOTALE con arrotondamento	€ 24.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 24.000,00

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

Verona, 08/07/2023

L'esperto estimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

- 1.1 - 1982 acquisto.pdf
- 1.2 - 1988 Convenzione col Comune.pdf
- 1.3 - 1999 servitù metanodotto.pdf
- 1.4 - 2003 atto di acquisto.pdf

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

- 2.1 - matrimonio.pdf
- 2.2 - *****.pdf
- 2.3 - Vedovanza.pdf

E.3. Certificato di residenza dell'esecutato

- 3.1 fascicolo società di persone.pdf
- 3.2 statuto.pdf
- 3.3 - residenza.pdf

E.4. Planimetrie catastali

- 4.1 - Catasto mappa.pdf
- 4.2 - Catasto elaborato planimetrico.pdf
- 4.3 - Catasto elenco subalterni.pdf
- 4.4 - Catasto planimetria non trovata
- 4.5 - Catasto planimetria precedente.pdf
- 4.6.1 - Dichiarazione della variazione della coltura.pdf
- 4.6.3 - mappa per mod 26.pdf
- 4.6.3 - TIPO RAPPRESENTAZIONE PARTICOLARITA' TOPOGRAFICHE.pdf
- 4.6.4 - 2023-06-22-notifica-protocollazione.pdf

E.5. Estratto storico del Catasto

- 5.1 - Catasto visura sub 1.pdf
- 5.2 - Catasto visura mn 227.pdf
- 5.3 - Catasto visura mn 26.pdf
- 5.4 - Catasto visura mn 36.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

- 6.1 - note elenco sub 1.pdf
- 6.2 - note elenco mn 36.pdf

-
- 6.3 - note elenco mn 26.pdf
 - 6.4 - note ispezione soggetto.pdf
 - 6.5 - note 1992 mn 26 cancellata.pdf
 - 6.6 - note 1999 Trascrizione servitù metanodotto.pdf
 - 6.7 - note 2003 compravendita.pdf
 - 6.8 - note 2003 ipoteca.pdf
 - 6.9 - note 2006 ipoteca.pdf
 - 6.10 - note 2023 pignoramento.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

- 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica.pdf

E.8. Titoli Abilitativi

- 8.1 - 1986.2949 condono.pdf
- 8.2 - 1987.135.pdf
- 8.3 - 1988.85.pdf
- 8.4 - agibilità 1989.pdf
- 8.5 - 1991.274.pdf
- 8.6 - 1998.3156.pdf
- 8.7 - 1997.4279.pdf
- 8.8 - 1997.4998.pdf
- 8.9 - 1997.4984.pdf
- 8.10 - 1997.740.pdf
- 8.11 - 2002.5481.pdf
- 8.12 - 2003.6139.pdf
- 8.13 - Documenti di parte relativa all'incendio.pdf
- 8.14 - Regione Veneto pozzo artesiano.pdf
- 8.15 - Regione cave.pdf

E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

- 9 - accesso atti ADE per affitti.pdf

E.10. Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

- 11.1 - OMI commerciale.pdf

11.2 - OMI terziario.pdf

11.3 - OMI residenziale.pdf

11.3 - Perizia asseverata stato immobile.pdf (documento di parte)