



dott. geom.

**ARIANNA
FILIPPOZZI**

Consulente Tecnico

Corso P.ta Nuova n. 133 – 37122, Verona

Tel. 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

RELAZIONE DI STIMA **DEL PERITO ESTIMATORE**

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1 – loc. Gamberon

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n° 79/2021
Sentenza n° 82/2021 del 27/04/2021
Giudice Delegato: dott. Pier Paolo Lanni
Curatore Fallimentare: Avv. Giovanni Trolese

Fallimento:

Marmi Coltri Luigi Srl
società unipersonale in liquidazione
c.f. e p.iva 00827970237

con sede in Loc. Gamberon
a Caprino Veronese (VR)

Indice della perizia

Incarico	3
Individuazione dei beni	3
Sopralluogo.....	3
Lotti di vendita	3
LOTTO 1: complesso immobiliare a destinazione industriale e terreni in Caprino Veronese (VR), località Gamberon n. 17, piena proprietà dell'intero	4
Individuazione catastale	4
Descrizione degli immobili.....	8
Provenienza dei beni	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Autorizzazioni amministrative	27
Urbanistica	32
Consistenza commerciale	36
Criteri di stima	37
Stima	38

Incarico

La scrivente dott. geom. Arianna Filippozzi, 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. Giovanni Trolese.

Individuazione dei beni

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

- 1) complesso immobiliare** a destinazione industriale e terreni in Caprino Veronese (VR), loc. Gamberon, 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 18/10/2021 e in ulteriori date successive.

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° 1 lotto** di vendita in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "*Individuazione dei beni*".

LOTTO 1: complesso immobiliare a destinazione industriale e terreni in Caprino Veronese (VR), località Gamberon n. 17, piena proprietà dell'intero



Individuazione catastale

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

Catasto dei Fabbricati, Comune di Caprino Veronese (VR), foglio n° **34**, part. n°:

- 1) **313 sub 1**, categoria D/1 (opifici), RC € 10.130,00;
- 2) **313 sub 2**, categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 178 mq, superficie totale escluse aree scoperte 178 mq, RC € 1.797,27;
- 3) **313 sub 3**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 131 mq, superficie totale escluse aree scoperte 131 mq, RC € 266,49.

Catasto dei Terreni, Comune di Caprino Veronese (VR), foglio n° **34**, part.
n°:

- 4) **1519**, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 308, RD € 2,78, RA € 1,83;
- 5) **1517**, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 341, RD € 4,49, RA € 2,64;
- 6) **1515**, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 453, RD € 1,40, RA € 0,82;
- 7) **1486**, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie mq 267, RD € 2,55, RA € 1,38;
- 8) **1482**, qualità incolto sterile, superficie mq 5.175;
- 9) **1484**, qualità incolto sterile, superficie mq 1.026;
- 10) **1488**, qualità prato irriguo arb., classe U, superficie mq 2.870, RD € 20,75, RA € 11,86;
- 11) **1489**, qualità prato irriguo arb., classe U, superficie mq 154, RD € 1,11, RA € 0,64;

Intestazione catastale di tutti gli immobili sopra individuati:

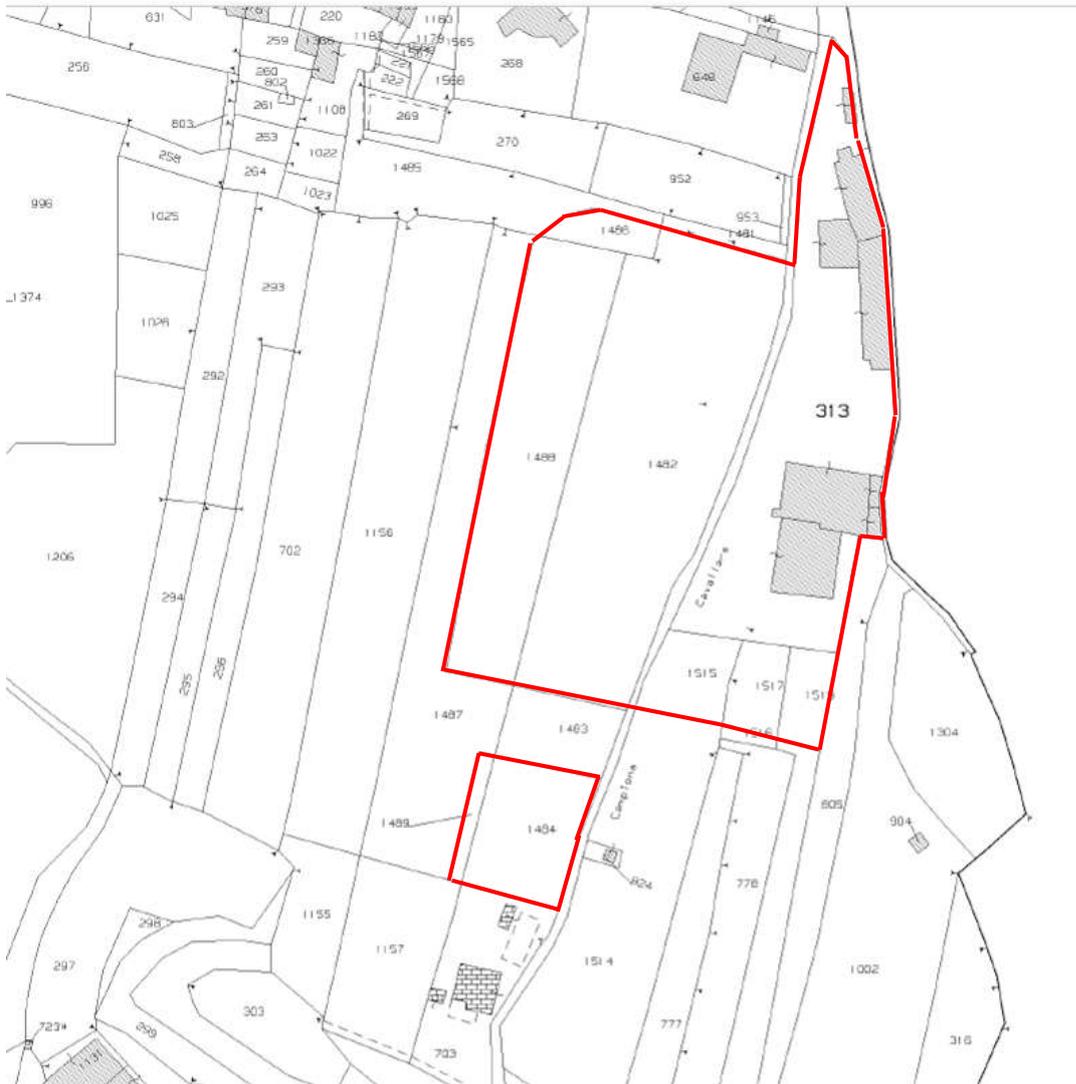
Marmi Coltri Luigi Srl società unipersonale proprietà 1/1;

I fabbricati insistono su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Caprino Veronese (VR), foglio n° **34**, part. n°:

- **313** ente urbano, superficie mq 5.013.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito un estratto di **mappa catastale** riferita al **foglio 34**:



Catasto dei Terreni, Comune di Caprino Veronese (VR), foglio n° **35**, part.

n°:

12) **444**, qualità area rurale, superficie catastale 291 mq;

Intestazione catastale:

Marmi Coltri Luigi Srl società unipersonale

proprietà 1/1;

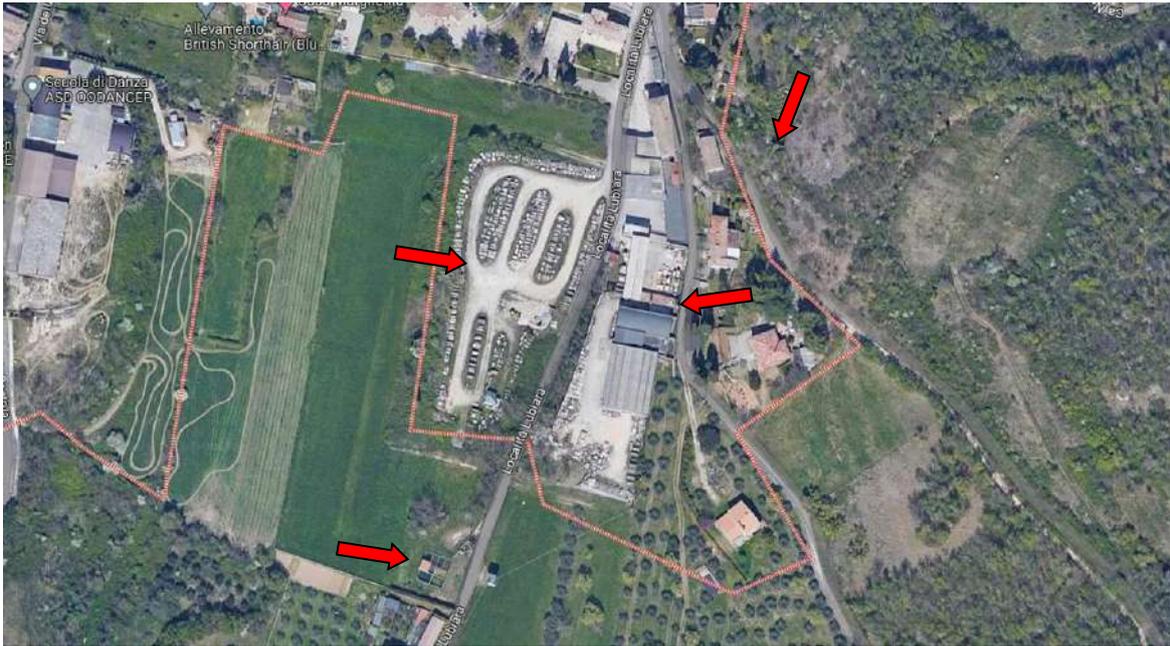
Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito un estratto

di **mappa catastale** riferita al **foglio 35**:



Descrizione degli immobili

Il complesso immobiliare oggetto di procedura risulta costituito da vari corpi di fabbrica: alcuni edificati in aderenza, alcuni che si sviluppano su più livelli fuori terra, alcuni isolati oltre ad area esterna di pertinenza, il tutto ubicato nel Comune di Caprino Veronese (VR), in Località Gamberon, Via Gamberon n 17.



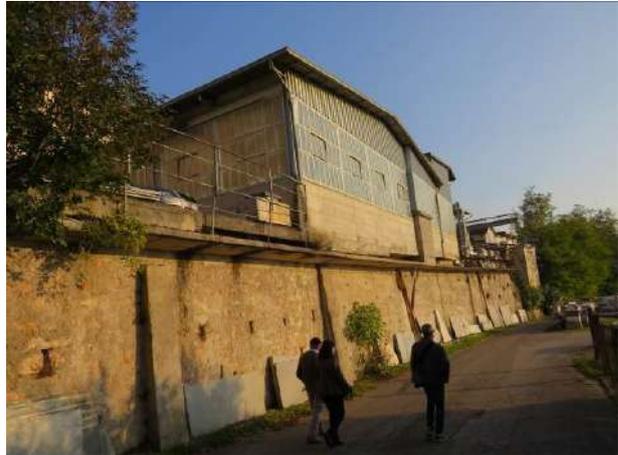
Il complesso ha in termini generali accesso diretto dalla strada pubblica; la parte ove insistenti i fabbricati si trova ad una quota rialzata rispetto la strada.

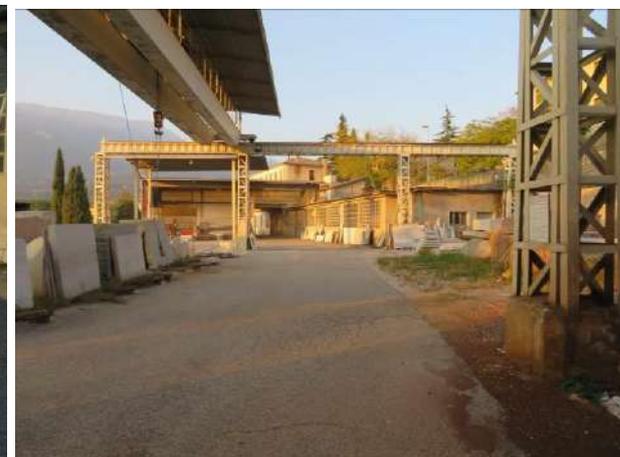
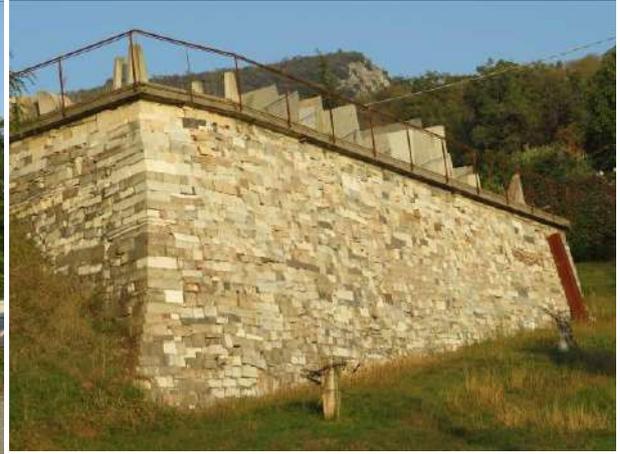
Trattasi di capannoni adibiti alla lavorazione ed allo stoccaggio di materiali lapidei, con annessi uffici amministrativi, magazzini e depositi nonché abitazione (adibita al momento del sopralluogo ad uffici o similari).

Oltre al complesso industriale, sono inoltre presenti dei terreni posti ad ovest del complesso, separati dallo stesso dalla strada pubblica, che sono aditi a deposito dei materiali.

Sono inoltre presenti degli ulteriori terreni uno posto a sud del complesso sul quale sono presenti delle vasche interrato per la decantazione delle acque di lavorazione, nonché un ulteriore terreno posto ad est del complesso (mn 444).

FABBRICATI INDUSTRIALI m.n. 313 SUB 1





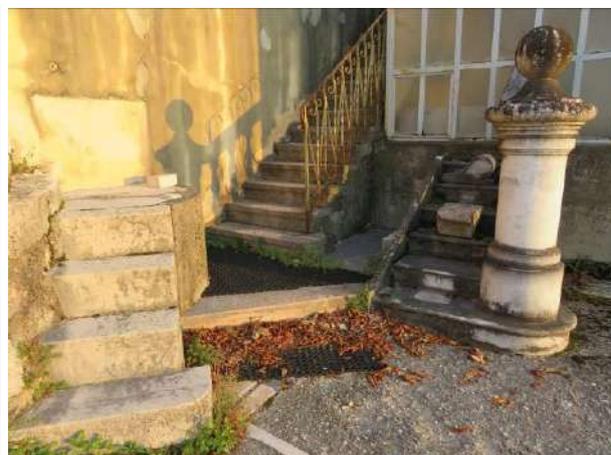






Composizione	<p>Fabbricati industriali sviluppatissimi nel corso degli anni a seconda delle esigenze di crescita aziendale.</p> <p>Costituito sostanzialmente da 3 corpi di fabbrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un primo con sviluppo longitudinale ad un solo piano con altezza media di 4 ml, sopra il quale, per una parte dello stesso, è stato poi edificato il fabbricato degli uffici e della abitazione; • un secondo fabbricato posto in posizione frontistante (ad ovest del primo) con altezza media di circa 5 ml, collegato al primo fabbricato da tettoie; • un terzo fabbricato di maggiore altezza (altezza media 5,80) posto a sud dell'area e distaccato dai precedenti fabbricati. <p>La destinazione è prevalentemente a laboratorio, oltre a qualche locale tecnico e ripostigli.</p> <p>L'area esterna (costituita dall'area scoperta del m.n. 313 e dai m.n. 1515, 1517, 1519) è prevalentemente pavimentata con asfalto.</p>
Struttura	Mista: di tipo tradizionale, con elementi prefabbricati etc.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario realizzata sia sotto che fuori traccia, obsoleta.
Finiture interne	<p>L'immobile presenta finiture obsolete e risulta scarsamente mantenuto.</p> <p>Sono presenti pavimenti in cls/battuto di cemento.</p> <p>Serramenti in ferro.</p>

FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI/ABITAZIONE m.n. 313 SUB 2 e 3







Suddivisione interna	<p>In posizione soprastante al fabbricato industriale m.n. 313 sub 1, è stata edificata la palazzina uffici/abitazione.</p> <p>M.m. 313 sub 2 censito come ufficio: piano primo con corridoio, n. 2 uffici, servizio igienico e centrale termica, piano secondo composto da corridoio, servizio igienico e n. 2 stanze.</p> <p>M.m. 313 sub 3 censito come abitazione: piano primo con corridoio, due stanze, servizio igienico, piano secondo composto da corridoio, ripostiglio e n. 2 stanze.</p>
Struttura	<p>La struttura del fabbricato è sicuramente di datata origine, è infatti realizzata in materiali misti, solai in latero cemento, scala interna in c.a., la copertura è in laterizio.</p>
Impianti	<p>Conformità degli impianti: nessuna dichiarazione di conformità reperita presso il Comune di Caprino Veronese (VR).</p> <p>Caratteristiche degli impianti: sono stati riscontrati gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, tutti di tipo sottotraccia. Sicuramente vetusti e da ristrutturare/adeguare alle vigenti normative.</p>
Finiture interne	<p>Caratteristiche generali: l'edificazione dell'immobile risale ad epoca datata (attendibilmente anni '50) e successivamente risulta aver ricevuto solo lievi manutenzioni.</p> <p>Situazione manutentiva attuale: immobile in carente stato manutentivo.</p> <p>Pavimentazione e rivestimenti interni: in marmo, stato manutentivo buono.</p> <p>Serramenti esterni: in legno, vetro semplice con antoni oscuranti in legno, obsoleti, in cattivo stato di manutenzione;</p> <p>Serramenti interni: porte interne in legno tamburato, in discreto stato manutentivo.</p>

**Terreni industriale/agricolo ad uso deposito m.n. 1486, 1482,
1488 (ad ovest della strada pubblica) strada per località
Lubiara**





Terreni a deposito

L'area in esame si trova in posizione frontistante al complesso industriale in precedenza descritto e risulta separato dalla strada pubblica che collega la località Lubiara.

L'accesso avviene direttamente dalla strada che conduce alla località Lubiana.

L'area non presenta recinzione, ma risulta delimitata verso la strada da blocchi di materiale lapideo, mentre verso il terreno più a sud è presente una rete metallica.

L'area ha una destinazione urbanistica in parte industriale ed in parte agricola, ma può essere esclusivamente adibita a deposito.

Presenta pavimentazione in terra battuta e ghiaio.

**Terreni agricolo sul quale si trovano delle vasche interrato m.n.
1484, 1489 (ad est della strada pubblica) strada per località
Lubiara**





Terreno agricolo

Il terreno in esame si trova in posizione sud/ovest rispetto al complesso industriale in precedenza descritto.

L'accesso avviene direttamente dalla strada che conduce alla località Lubiana.

L'area si presenta recintata e chiusa da cancello metallico.

Su detta area sono presenti delle vasche in c.c. interrate ed una cabina di sollevamento che venivano utilizzate per la raccolta e decantazione dell'acqua di scarico dei laboratori dell'industria fallita (anno di edificazione 1980 CE 56/70/10).

Terreno agricolo m.n. 444 (ad est del complesso industriale)



<p>Terreno agricolo</p>	<p>Il terreno in esame si trova ad est del complesso industriale in precedenza descritto e risulta separato da uno stradello (a circa 400 mt dal complesso). L'accesso non affaccia direttamente alla strada per cui è necessario il passaggio dal m.n. 144 di proprietà di terzi. L'accesso particolarmente impervio ha consentito solo l'avvicinamento al terreno. L'area si presenta terrazzata e recintata con rete metallica per l'insistenza sulla stessa di vasche.</p>
-------------------------	--

Provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti alla società fallita in forza ai seguenti atti:

- atto di **conferimento in società** in data **22/02/1979**, avanti il Notaio Giannaugusto Fantin in Verona (VR), collegio notarile di Verona, repertorio n. 4899, trascritto a Verona in data 13/03/1979, RG 5467, RP 4291, con il quale il Sig. **Coltri Gilio** ha alienato alla società Marmi Coltri di Coltri Luigi di Coltri Gilio & C. i seguenti beni immobili: Comune di Caprino Veronese (VR), Catasto Terreni
 - a) sez. C, fg. 9, mappali: 309, 310, 311/a, 272, 313, 314, 315, 675, 676, 147, 162, 758/a;
 - b) sez. C, fg. 7, mappali: 874, 875, 989;
 - c) sez. C, fg. 10, mappali: 65, 67, 60, 61, 62, 68, 408, 409, 444.

Comune di Caprino Veronese (VR), identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sez. C, fg. 9, mappali:

- a) 313, sub. 1;
 - b) 313, sub. 2;
 - c) 313, sub 3.
- atto di **compravendita** in data **09/03/1992**, avanti il Notaio Domenico Fauci in Verona, collegio notarile di Verona, repertorio n. 32716, trascritto a Verona in data 07/04/1992, RG 11258, RP 8699, con il quale la società **Marmi Coltri Luigi di Coltri Valter e Luigi snc** ha acquistato i seguenti beni immobili: Comune di Caprino Veronese (VR), Catasto Terreni fg. 34, mappali: 776 e 757; Nuovo Catasto Edilizio Urbano sez. C, fg. 9, mappale 313 sub 1.
- atto di **trasformazione di snc in srl** in data **22/12/1998**, avanti il Notaio Ciro Raiola in Verona, collegio notarile di Verona, repertorio n. 19864, trascritto a Verona in data 28/01/1999, RG 2787, RP 2075, con il quale la società **Marmi Coltri Luigi di Coltri Valter e Luigi snc** ha trasformato la società **Marmi Coltri Luigi SRL** trasferendo quindi la proprietà dei seguenti beni immobili: Comune di Caprino

Veronese (VR):

- a) Catasto Fabbricati sez. C, fg. 9, mappali: 313 sub 1, 313 sub 2, 313 sub 3;
 - b) Catasto Terreni fg. 34, mappali: 309, 310, 311, 272, 313, 314, 315, 675, 676, 147,162, 758, 757, 776;
 - c) Catasto Terreni, fg. 23, mappali: 874, 875, 989;
 - d) Catasto Terreni, fg. 35, mappali: 60, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 408, 409, 444.
- atto di rettifica (dell'atto di **trasformazione di snc in srl**) in data **26/04/2004**, trascritto a Verona in data 04/06/2004, RG 24674, RP 14608, con il quale viene dichiarato dalla società **Marmi Coltri Luigi SRL** di non essere proprietaria del bene censito: Comune di Caprino Veronese (VR), Catasto Terreni, fg. 34, m.n. 162.

Formalità pregiudizievoli

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

- **convenzione edilizia** ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. reg. Veneto 29/12/78 n° 73 (trascritta a Verona il 07/11/1980, RG 25626, RP 18801), a favore del Comune di Caprino Veronese, inerente ampliamento di fabbricato e destinazione in perpetuo di area di mq 550 a parcheggio e verde privato (per completezza si rimanda alla convenzione allegata);
- **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (trascritta a Verona il 18/06/2008, RG 24616, RP 5165).

A favore:

a) Hypo Alpe-Adria-Bank Spa con sede in Udine per l'importo capitale di € 500.000,00, totale € 1.000.000,00, durata 9 anni.

Contro:

a) Marmi Coltri Luigi Srl per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Immobili colpiti:

a) Caprino Veronese (VR) CF, fg. C/9, m.n. 313 sub 1, 313 sub 2, 313 sub 3;

b) Caprino Veronese (VR) CT, fg 34, m.n. 314, 315, 758, 313.

Annotazioni:

a) in data 28/02/2011 RG 7346, RP 1526 per modifica durata;

b) in data 25/03/2013 RG 10678, RP 2450 per modifica durata;

c) in data 03/12/2020 RG 43240, RP 5679 per cessione di credito.

- **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (trascritta a Verona il 12/10/2017, RG 41502, RP 6832).

A favore:

a) Cristini Luigi per l'importo capitale di € 17.056,78, totale € 25.000,00.

Contro:

- a) Marmi Coltri Luigi Srl per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Immobili colpiti:

- a) Caprino Veronese (VR) CF, fg. 34, m.n. 313 sub 1, 313 sub 2, 313 sub 3;
- b) Caprino Veronese (VR) CT, fg 34, m.n. 313, 1515, 1517, 1519.
- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da **ruolo e avviso di addebito esecutivo** (trascritta a Verona il 05/07/2018, RG 27527, RP 4464).

A favore:

- a) Agenzia delle Entrate Riscossione per l'importo capitale di € 95.001,72, totale € 190.003,44.

Contro:

- a) Marmi Coltri Luigi Srl per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Immobili colpiti:

- a) Caprino Veronese (VR) CF, fg. 34, m.n. 313 sub 2.
- **verbale di pignoramento immobili** (trascritto a Verona il 29/10/2019, RG 42999, RP 29256) a favore Eagle Spv Srl con sede in Tavagnacco (UD) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Immobili colpiti: Caprino Veronese (VR), CF, fg 34, m.n. 313 sub. 1, 313 sub 2, 313, sub 3, CT, fg. 34, m.n. 313, 1515, 1517, 1519;
 - **sentenza dichiarativa di fallimento** del 23/04/2021 della Società Marmi Coltri Luigi S.r.l. (trascritto a Verona il 22/06/2021, RG 27699, RP 19996) a favore Massa dei Creditori del fallimento di Marmi Coltri Luigi S.r.l. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Autorizzazioni amministrative

A richiesta della scrivente, il Comune di Caprino Veronese (VR) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti il complesso immobiliare:

- Licenza di Costruzione, reg. costr. 56/70, in data 28/09/1970 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede a Coltri Comm. Luigi e Figli la costruzione di un deposito attrezzi;
- Licenza di Costruzione, reg. costr. 56/70/2, in data 24/11/1973 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede a Coltri Gilio la costruzione di una tettoia;
- Licenza di Costruzione, reg. costr. 56/70/3, in data 02/07/1976 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede a Coltri Gilio la costruzione di una cabina elettrica (detta costruzione non insiste sui terreni oggetto di stima);
- Licenza di Costruzione, reg. costr. 56/70/4, in data 01/02/1977 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede a Coltri Gilio la costruzione di una tettoia ad uso laboratorio-segheria;
- Licenza di Costruzione, reg. costr. 56/70/5, in data 10/05/1977 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede a Coltri Gilio la costruzione di un manufatto ad uso cabina elettrica (insistente sul m.n. 824 ora di proprietà di Enel);
- Domanda di licenza edilizia n. 56/70/6 del 28/06/1977 per la costruzione di n. 2 tettoie in ferro. In data 26/10/1977 il Sindaco aveva disposto **la sospensione** in quanto ricadente in zona agricola;
- Concessione Edilizia, reg. costr. 56/70/7, in data 19/11/1977 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede a Coltri Gilio la costruzione di un muro di sostegno;
- Domanda di concessione Edilizia, reg. costr. 56/70/8, inoltrata in data 28/01/1978 da Coltri Gilio al Comune di Caprino Veronese

(VR) con la quale si chiedeva l'autorizzazione per la costruzione di una struttura precaria di un vano ad adibire a riparo macchina atta ad eseguire sculture marmoree ;

- Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica, reg. costr. 56/70/8-9, in data 23/10/1980 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede a Coltri Gilio (per conto della ditta Marmi Coltri Luigi snc) l'ampliamento laboratorio marmi, ai sensi della Legge reg. 29.12.79 n. 73 (convenzione edilizia collegata, come indicato nei capitoli che precedono);
- Permesso di agibilità n. 56/70/9 del 25/09/1987 per l'ampliamento del fabbricato ad uso laboratorio marmi.
- Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica, reg. costr. 56/70/10, in data 14/07/1980 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede la costruzione di vasche interrato e cabina di sollevamento (ora m.n. 1489-1484).
- Permesso di agibilità n. 56/10/10 del 20/05/1981 per la costruzione di un manufatto ad uso cabina di sollevamento acqua.
- Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica, reg. costr. 56/70/11, in data 20/08/1984 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede la variante al progetto di ampliamento laboratorio marmi, ai sensi della Legge reg. 29.12.79 n. 73;
- Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica, reg. costr. 56/70/12, in data 17/09/1986 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede il completamento dei lavori di ampliamento del laboratorio marmi;
- Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica, reg. costr. 56/70/13, in data 10/02/1987 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) concede la variante per il

- completamento dei lavori di ampliamento del laboratorio marmi;
- Autorizzazione pratica edilizia 56/70-14/89 del 08/10/1989 con la quale il Comune di Caprino Veronese (VR) autorizza lo spostamento di una cabina elettrica a servizio del complesso industriale;
 - Domanda di concessione Edilizia, reg. costr. 56/70-15/90, inoltrata in data 02/06/1990 dalla soc. Coltri Luigi di Coltri Gilio & C. S.n.c. al Comune di Caprino Veronese (VR) con la quale si chiedeva l'autorizzazione per la costruzione di struttura di "carroponte" a servizio di attività industriale. Detta concessione non è stata rilasciata in quanto è stato espresso parere **sfavorevole** ;
 - Concessione edilizia reg. costr. 56/70/16, prot. 5776, in data 24/03/1999, non riguarda i beni oggetto di perizia.
 - Dia prot. 018483 del 12/09/2001 per l'installazione di cisterna gasolio per mezzi non targati.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune competente, è quindi possibile osservare che sono state fornite pratiche edilizie a partire dall'anno 1970, e che in tutte le pratiche esaminate sono state riscontrate porzioni di immobili indicati con la dicitura "fabbricato esistente".

Alla scrivente non è nota e documentalmente riscontrabile l'esatta epoca di edificazione di tali porzioni di immobili "preesistenti"; si rileva tuttavia che la consistenza del complesso industriale è riscontrabile dalla documentazione amministrativa ed urbanistica e che allo stato non risultano pendenti situazioni di illegittimità dei fabbricati.

Per quanto riguarda le porzioni prive di titoli edilizi ma accatastate, è possibile indicare come la tipologia costruttiva ed i materiali di costruzione impiegati consentano di datare gli stessi ad epoca attendibilmente antecedente al 1967.

Non potendo tuttavia disporre dei titoli originari di tutte le porzioni di immobili costituenti il complesso industriale e nemmeno di un elaborato che rappresenti nell'unitarietà il complesso medesimo, non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

Rispetto le pratiche edilizie di cui si dispone può essere indicato che lo stato reale dei luoghi differisca dallo stato autorizzato quantomeno per difformità distributive interne e prospettiche.

Altezze e dimensioni globali dei fabbricati non sempre verificabili per tavole grafiche approssimative e carenti di quote di misura.

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.

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 catastali attualmente vigenti (tutte datate 22/01/1987), emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo:

- 1) Opificio **m.n. 313 sub 1**, modeste difformità distributive interne e prospettiche;
- 2) Ufficio **m.n. 313 sub 2**, piano primo e secondo: diversa distribuzione interna di alcune porzioni di pareti;
- 3) Abitazione **m.n. 313 sub 3**, piano primo e secondo: diversa distribuzione interna di alcune porzioni di pareti.

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.

Urbanistica

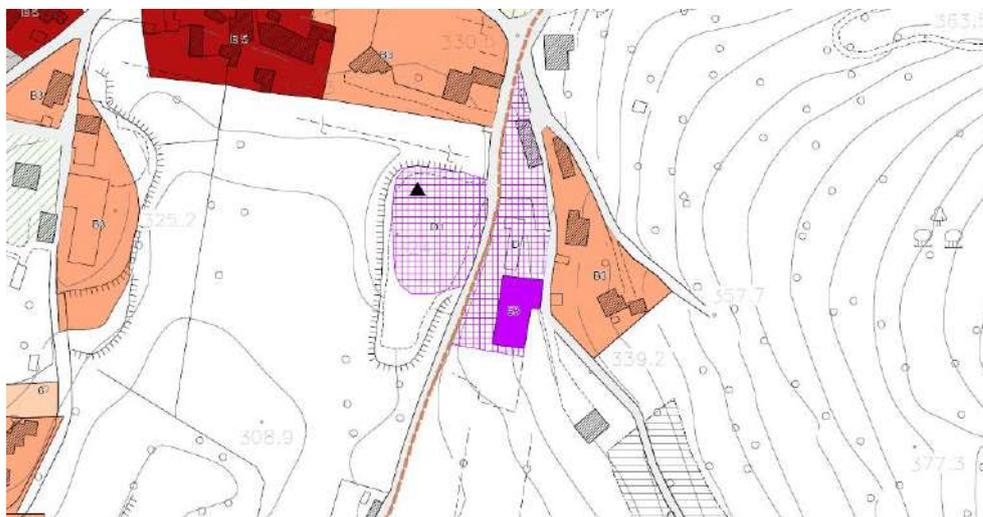
A richiesta della scrivente, il Comune di Caprino Veronese (VR), con riferimento ai terreni di insidenza di tutti gli immobili oggetto di procedura, ha messo a disposizione il Certificato di destinazione Urbanistica che si riporta nel seguito:

che gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al **Foglio n. 23, particelle n. 874 – 875 – 989 – 1273 – 1371 – 1420 – 1421** e **Foglio n. 34, particelle n. 313 (parte) – 1482 (parte) – 1484 – 1486 (parte) – 1488 (parte) – 1489 – 1515 – 1517 – 1519** e **Foglio n. 35, particella n. 444**, ricadono in zona classificata “E – Rurale” nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17, del 20.07.2018 e n. 2, del 28.03.2019;

che gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al **Foglio n. 34, particelle n. 313 (parte) – 1482 (parte) – 1486 (parte) – 1488 (parte)** ricadono in zona classificata “D1 – Produttiva di Completamento” nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17, del 20.07.2018 e n. 2, del 28.03.2019;

che gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al **Foglio n. 34, particella n. 313 (parte)** ricadono in zona classificata “Sedime Stradale” nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17, del 20.07.2018 e n. 2, del 28.03.2019;

Si riporta nel seguito stralcio della tavola B0510.2.5 del Piano degli Interventi 2:



	Zona D1 - Produttiva di completamento art. 28		Zona D5 - Attività produttive in zona impropria con scheda puntuale art. 32
	Prescrizioni particolari art. 28		Zona D6 - Zone per strutture interesse collettivo di iniziativa privata (a - b) art. 33
	Zona D3 - Produttiva di espansione art. 30		Zona D7 - Zone turistico alberghiera (D7.1 - D7.4) art. 34
	Zona D4 - Commerciale di completamento art. 31		Zona E - rurale art. 35
	Zona D5 - Attività produttive in zona impropria art. 32		

Per le porzioni di immobili ricadenti nella zona agricola, non si rendono necessarie particolari osservazioni di carattere urbanistico, per cui verrà considerata tale circostanza solo ai fini estimativi.

Per quanto riguarda le porzioni di immobili ricadenti in zona D1 produttiva di completamento, si precisa che le Norme tecniche Operative disciplinano la zona dall'art. 28.

Si ritiene invece opportuno segnalare che per quanto riguarda le particelle m.n. 1486, 1488 parte e 1482 parte, seppure siano ricadenti in zona D1, ove sarebbe consentita anche l'edificazione di immobili produttivi, artigianali e commerciali, al comma 11, viene specificatamente disposto:

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 10) L'area individuata con un triangolo sita in località Gamberon è destinata esclusivamente alla realizzazione di un deposito all'aperto della Ditta "Coltri", le cui strutture principali sono ubicate al di là della strada comunale. Pertanto, all'interno di tale area non sono ammesse strutture edilizie.

Dall'esame del CDU emerge quindi che il fabbricato più a sud della particella m.n. 313 sub 1 (laboratorio) è individuato dallo strumento urbanistico come "*attività produttiva in zona impropria con schedatura puntuale n. 53*".

Le attività produttive improprie sono disciplinate dall'art 32 del Piano degli Interventi e prevedono:

Art. 32 ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

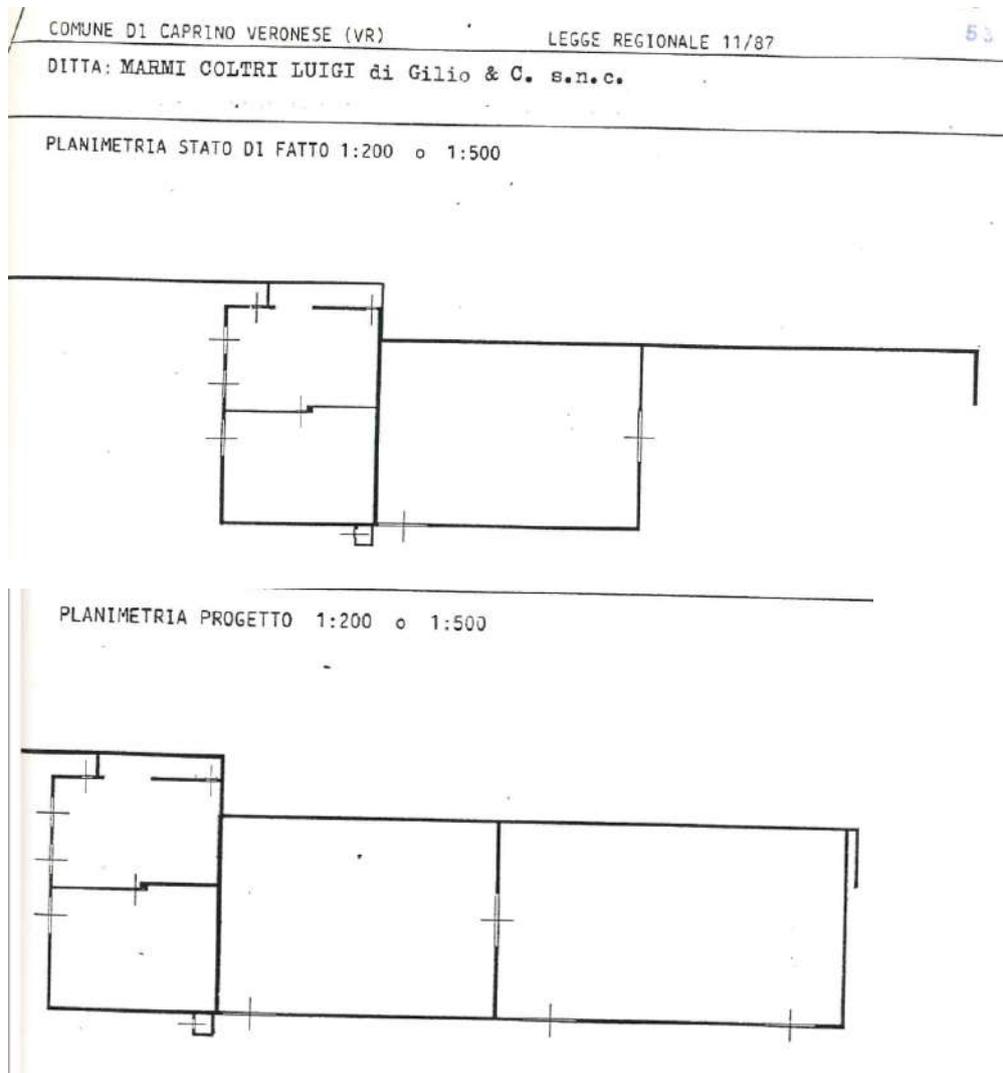
- 1) Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
- 2) Gli immobili indicati nel PI come attività produttive fuori zona rispondono a due diverse discipline urbanistiche:
 - a. 1) Strutture che sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al PRG ai sensi della L.R. 5/3/87 n° 11 e sono individuate con il relativo numero di scheda.
 - 2) Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione. Poiché il riconoscimento dell'attività produttiva non ha comportato la corrispondente zonizzazione dell'area, l'ampliamento dell'attività seguirà le medesime previsioni urbanistiche senza comportare alcuna zonizzazione, in quanto sia l'intervento originario che l'ampliamento continueranno ad essere in zona impropria. (circolare regionale 2/2009).
 - 3) La schedatura ha riconosciuto l'attività esistente come riportato sulla scheda stessa, qualora nel tempo essa sia stata sostituita da altra attività è da intendersi che le previsioni della scheda decadono e sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e art. 10 LR 14/2009 integrata dalla LR 32/2013.

- ↳ Nei casi in cui si sia già usufruito degli ampliamenti previsti nella scheda, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e art. 10 LR 14/2009 integrata dalla LR 32/2013.
- b. Strutture individuate cartograficamente senza ulteriori specifiche.
Per questi immobili sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e l'ampliamento per ragione igienico-sanitarie o di adeguamento degli impianti per un incremento massimo del 20% del volume originario con un massimo di 100 mc e art. 10 LR 14/2009 integrata dalla LR 32/2013.
- 3) È fatta salva la possibilità per le situazioni di cui al presente articolo di applicare il precedente Art. 13 delle NTO.

Nel caso in esame il fabbricato era stato oggetto di apposita "variante al PRG ai sensi delle LR 11/87 con deliberazione della Giunta regionale n. 5627 del 23.10.1990. Si riporta nel seguito la relativa schedatura:

EDIFICIO N° - 53 Marmi Coltri s.n.c.
TIPO DI ATTIVITA': Lavorazione marmi
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE MQ: 2.224
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO MQ: 667,20
SUPERFICIE COPERTA TOTALE MQ: 2.891,20
AUMENTO MASSIMO: 30%
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI: Complete
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO: Non esistenti
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO OLTRE IL 10% DI VERDE E
PARCHEGGI: =====
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: Non necessari
PRESCRIZIONI: Studio generale impatto ambientale, caratteri
tradizionali dell'edificazione
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE: =====
CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE: Progettazione unitaria
dell'intero complesso e progetto di ricomposizione del
piazzale

In particolare, si prevedeva la possibilità di ampliamento in aderenza verso sud della superfici di mq 667,20, come nel segue rappresentata:



L'art. 32 delle NTO specifica altresì chiaramente che "qualora nel tempo l'attività sia stata sostituita da altra attività è da intendersi che **le previsioni della scheda decadono** e sono **ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia.**"

E' parere della scrivente che, data l'estensione e posizione dell'area oggetto di perizia, andrebbe fattivamente ed approfonditamente valutata la possibilità di trasformazione urbanistica dell'area.

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".

FABBRICATI

<i>identificazione catastale attuale fg 34</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 313 sub 1	tettoia, ripostiglio e centrale termica a nord	34
	struttura precaria	30
	laboratorio est	440
	ripostiglio sud	22
	tettoia centrale	190
	laboratorio ovest	168
	laboratorio a sud	825
m.n. 313 sub 2	uffici P1° e P2°	159
m.n. 313 sub 3	abitazione P1° e P2°	168

TERRENI

<i>identificazione catastale attuale fg 34</i>	<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale Mg</i>
m.n. 1482	area a deposito	5175
m.n. 1486	area a deposito	267
m.n. 1488	area a deposito	2870

<i>identificazione catastale attuale fg 34</i>	<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale Mg</i>
m.n. 1484	terreno agricolo con vasche	1026
m.n. 1489	terreno agricolo con vasche	154

<i>identificazione catastale attuale fg 35</i>	<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale Mg</i>
m.n. 444	terreno ad est	291

Criteria di stima

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.

Stima

Vista la particolare situazione urbanistica del complesso immobiliare ovvero in parte in zona agricola, in parte in zona produttiva di completamento, in parte in zona produttiva di completamento ma con specifica esclusione di strutture edilizie, nonché in parte in zona produttiva impropria, la scrivente ritiene più opportuno adottare una metodologia estimativa prudenziale, che consideri l'attuale situazione di fatto e quindi l'attuale situazione urbanistica, con tutte le restrizioni e specifiche disposizioni dello strumento urbanistico.

In considerazione della destinazione urbanistica circostante, prevalentemente rurale e residenziale, non si esclude che in futuro l'intera area del complesso possa essere oggetto di specifica variazione urbanistica; va tuttavia osservato e messo in risalto che l'eventuale variazione potrà avvenire solo previa riprogettazione generale del complesso, predisposizione e presentazione di apposita manifestazione di interesse (con significativi costi tecnici da sostenere preliminarmente), che dovrà quindi seguire una lunga istruttoria di approvazione con tempistiche allo stato non prevedibili. Si evidenzia che spesso le variazioni urbanistiche dipendono anche da decisioni politiche ed amministrative di orientamento del territorio per cui il loro esito e la loro tempistica subiscono una forte componente di aleatorietà.

Si precisa che il valore dell'area esterna pertinenziale del complesso industriale (costituita dall'area scoperta del m.n. 313, nonché dai mappali n.° 1515, 1517 e 1519) va inteso come ricompreso nel valore di stima dei fabbricati.

FABBRICATI

<i>identificazione catastale attuale fg 34</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. 313 sub 1	tettoia, ripostiglio e centrale termica a nord	34	€ 200,00	€ 6.800,00	€ 440.000,00
	struttura precaria	30	€ 180,00	€ 5.400,00	
	laboratorio est	440	€ 250,00	€ 110.000,00	
	ripostiglio sud	22	€ 180,00	€ 3.960,00	
	tettoia centrale	190	€ 120,00	€ 22.800,00	
	laboratorio ovest	168	€ 250,00	€ 42.000,00	
	laboratorio a sud	825	€ 300,00	€ 247.500,00	
m.n. 313 sub 2	uffici P1° e P2°	159	€ 500,00	€ 79.500,00	€ 80.000,00
m.n. 313 sub 3	abitazione P1° e P2°	168	€ 500,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00

Valore complessivo fabbricati € 604.000,00**TERRENI**

<i>identificazione catastale attuale fg 34</i>	<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale Mq</i>	<i>Totale sup. comm.</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 1482	area a deposito	5175	8312	€ 30,00	€ 249.360,00
m.n. 1486	area a deposito	267			
m.n. 1488	area a deposito	2870			

<i>identificazione catastale attuale fg 34</i>	<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale Mq</i>	<i>Totale sup. comm.</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 1484	terreno agricolo con vasche	1026	1180	€ 4,00	€ 4.720,00
m.n. 1489	terreno agricolo con vasche	154			

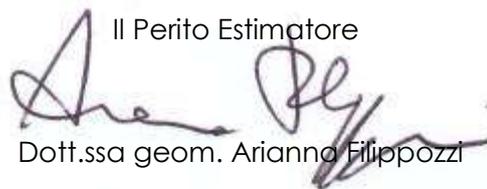
<i>identificazione catastale attuale fg 35</i>	<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale Mq</i>	<i>Totale sup. comm.</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 444	terreno ad est	291	291	€ 1,00	€ 291,00

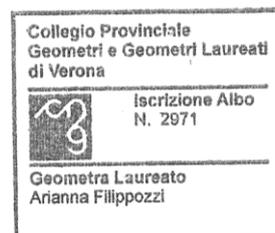
valore complessivo a corpo terreni € 255.000,00

Si precisa che il valore di stima dell'area esterna risulta già ricompreso nel valore attribuito agli immobili principali.

Valore di stima lotto 1, espresso a corpo dell'intero	€ 859.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 1)	€ 859.000,00

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.

Il Perito Estimatore

Dott.ssa geom. Arianna Filippozzi



Verona, li 19/05/2023

Allegati:

- certificati catastali ventennali;
- certificati ipotecari ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- atti di provenienza;
- autorizzazioni amministrative;
- CDU.