

TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA

Liquidazione Giudiziale n° 77/2024

“--- OMISSIS --- s.r.l.”

Giudice delegato:

dott. --- OMISSIS ---

Curatore:

dott. --- OMISSIS ---

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Indice - Sommario

A) INCARICO	2
B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	2
C) IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI CATASTALI.....	6
D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
E) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA.....	20
F) ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	25
G) CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	30
H) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA	32
I) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO	32
J) RIEPILOGO CONCLUSIVO	34

A) INCARICO

Lo scrivente geom. --- OMISSIS ---, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati di Verona al n. --- OMISSIS ---, con studio professionale in --- OMISSIS ---, è stato incaricato di redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto come da autorizzazione del 05.06.2024. Nella nota di trascrizione relativa alla sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritta a Verona il 30.07.2024 con RG 31580 e RP 23763, gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio, catasto fabbricati:

- fg. 14, particella 1222 sub 1 C/3 laboratorio
- fg. 14, particella 1222 sub 2 A/2 abitazione di tipo civile
- fg. 14, particella 1222 sub 3 BCNC Bene comune non censibile
- fg. 14, particella 1360 sub 1 F/1 area urbana

Comune di San Bonifacio, catasto terreni:

- fg. 14, particella 1434 terreno seminativo
- fg. 14, particella 1222 terreno ente urbano¹

La trascrizione riporta come soggetto a favore "MASSA DEI CREDITORI DI --- OMISSIS --- S.R.L." e come soggetto contro "--- OMISSIS --- S.R.L.".

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati catastalmente come segue:

VETRERIE S.R.L.			
n.	identificazione catastale	categoria catastale	tipologia di immobile
COMUNE DI SAN BONIFACIO (VR)			
catasto fabbricati			
1	fg. 14, particella 1222 sub 1	C/3	laboratorio
2	fg. 14, particella 1222 sub 2	A/2	abitazione di tipo civile
3	fg. 14, particella 1222 sub 3	BCNC	Bene comune non censibile
4	fg. 14, particella 1360 sub 1	F/1	area urbana
catasto terreni			
5	fg. 14, particella 1434	terreno	seminativo

¹ Terreno sul quale insistono le unità identificate catastalmente al catasto fabbricati con le particelle 1222 subb. 1-2-3

Gli immobili di cui ai punti 1-2-5² della tabella sopra inserita risultano intestati catastalmente a:

- --- OMISSIS --- S.R.L. sede in SAN BONIFACIO (VR) --- OMISSIS ---, per la proprietà di 1/1. L'unità identificata con la particella 1360 sub 1 non presenta intestazione catastale ma, sull'avisura catastale, viene indicato "...bene comune censibile dal 08.11.2001..." con categoriacatastale F/1³ e consistenza di 16 mq; si riporta nel seguito l'estratto della visura catastale dellaparticella 1360 sub 1:

Bene comune censibile dal 08/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		14	1360	1			F/1		16 m ²			VARIAZIONE del 08/11/2001 Pratica n. 440818 in atti dal 08/11/2001 STRALCIO DA B.C.N.C. DI AREA URBANA (n. 12642.1/2001)
Indirizzo		CONTRADA TOMBOLE n. SNC Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

L'unità insiste al catasto terreni sulla particella 1360 del foglio 14 del comune di San Bonifacio.

--- 00 ---

Tutti gli immobili sono situati nel comune di San Bonifacio e si collocano nella medesima zona, in via Tombole e sono confinanti tra loro come meglio evidenziato nell'estratto di mappa che si riporta nel seguito:

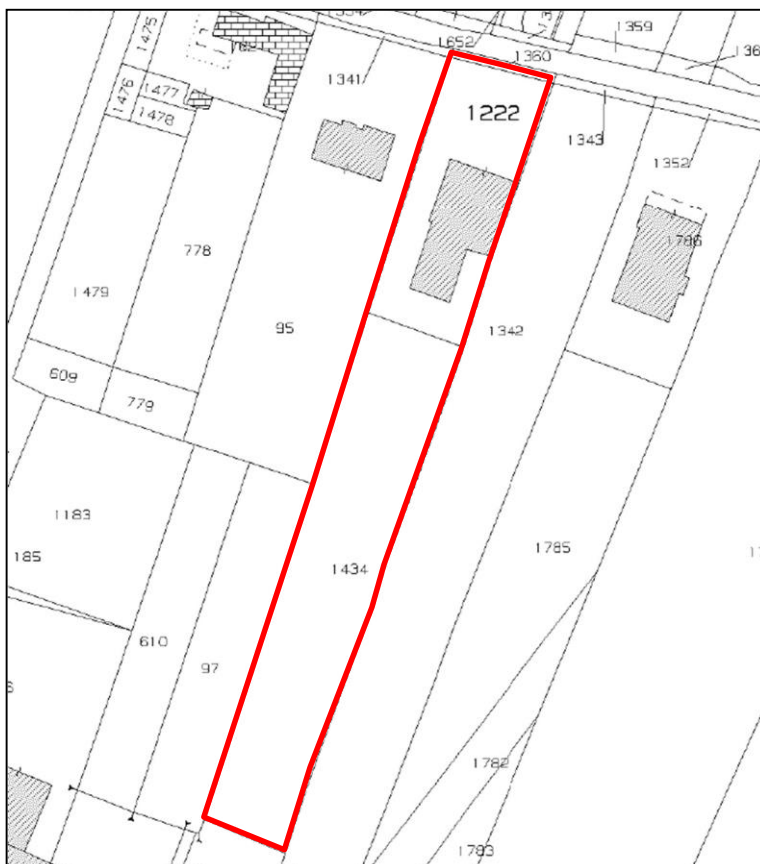


Figura 1: estratto di mappa catastale del foglio 14 del comune di San Bonifacio con indicate le particelle 1222-1434-1360 sulle quali insistono le unità oggetto di valutazione

² Particelle 1222 sub 1-2 al catasto fabbricati e particella 1434 al catasto terreni; la particella 1222 sub 3 consiste in un b.c.n.c. privo di intestazione catastale

³ Categoria catastale F/1 - area urbana

NOTA in ordine alla particella 1360 sub 1:

Sui luoghi è stato rilevato che la particella 1360 sub 1 appare consistere nel marciapiede situato a nord della particella 1222, esistente in corrispondenza del varco carraio che consente l'accesso agli immobili.



Figura 2: ripresa fotografica del varco per accedere agli immobili oggetto di valutazione

Lo scrivente ha provveduto a reperire l'elaborato planimetrico catastale della particella 1222 del foglio 14 del Comune di San Bonifacio, sul quale viene rappresentata graficamente anche la particella 1360 sub 1 come da seguente estratto:

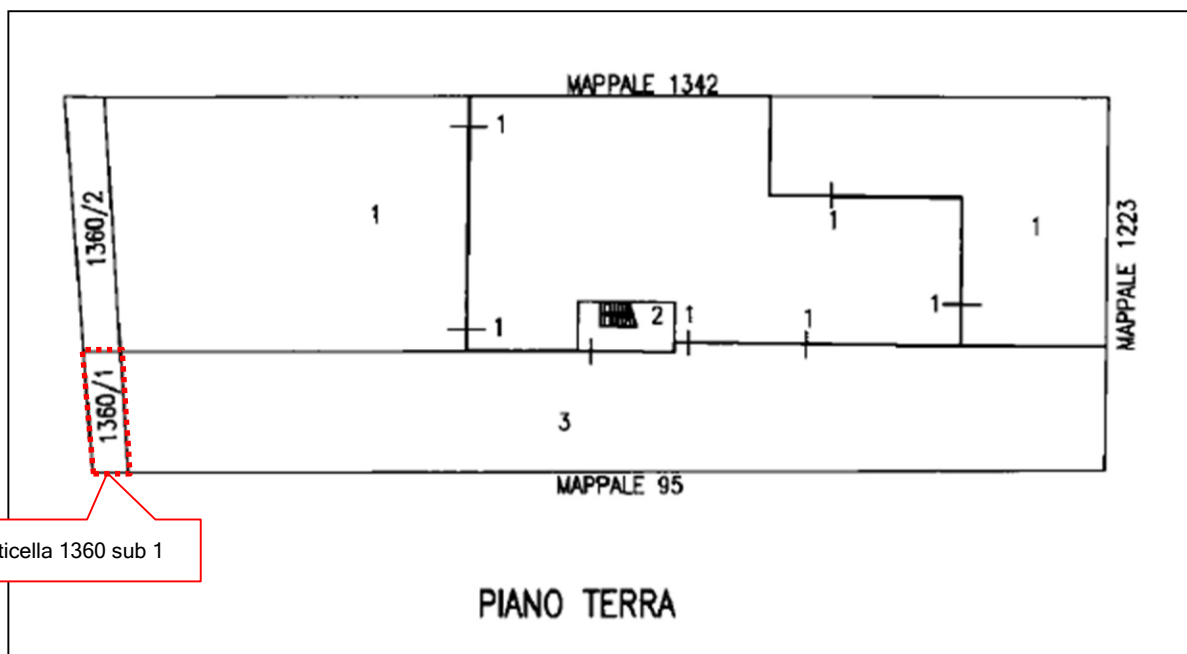


Figura 3: estratto del piano terra dell'elaborato planimetrico della particella 1222 con evidenziata la particella 1360 sub 1

In calce all'elaborato planimetrico è inserito l'elenco subalterni della particella 1222 che riporta la seguente situazione:

ELABORATO PLANIMETRICO									
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI									
Comune		Sezione	Foglio	Numero		Tipo mappale n. del			
SAN BONIFACIO			14	1222/1360					
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
1222	1	VIA TOMBOLE			SNC	T			LABORATORIO CON CORTE ESCLUSIVA
1222	2	VIA TOMBOLE			SNC	S/T/1			ABITAZIONE
1222	3	VIA TOMBOLE			SNC	T			B.C.N.C.(CORTE) AI SUB. 1/2 CON DIRITTO DI PASSO AL M.N.1223
1360	1	VIA TOMBOLE			SNC	T			AREA URBANA DI MQ.16
1360	2	VIA TOMBOLE			SNC	T			AREA URBANA DI MQ.35

Figura 4: estratto dell'elenco subalterni della particella 179

Analizzato l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, nonché sulla base di quanto emerso nel corso del sopralluogo, si segnala che:

- la particella la particella 1360 sub 1 appare consistere nella porzione di marciapiede situato a nord della particella 1222 e in corrispondenza del varco carraio che consente l'accesso agli immobili che insistono sulla particella 1222;
- sull'elaborato planimetrico catastale viene inoltre rappresentata la particella 1360 sub 2 (non oggetto della presente relazione) che appare consistere nel "naturale proseguo" del marciapiede situato a margine della pubblica via;
- il cancello carraio insiste sulla particella 1222 sub 3 e per accedervi dalla pubblica via è necessario attraversare la porzione di marciapiede identificata con la particella 1360 sub 1;
- si segnala altresì che il sub 3 della particella 1222 è un b.c.n.c. e sull'elenco subalterni inserito in calce all'elaborato planimetrico lo stesso è qualificato come "...B.C.N.C. (corte) ai sub 1/2 con diritto di passo al m.n. 1223...".

Il sub 3 (b.c.n.c. – corte) è privo di planimetria catastale, trattandosi di bene comune non censibile, senza intestazione e inserita in partita speciale catastale "A" in quanto collegata ai subalterni principali (sub 1 e 2); la circostanza è segnalata sull'elenco subalterni inserito in calce all'elaborato planimetrico.

La descrizione sopra operata è finalizzata a descrivere lo stato di fatto dei luoghi in termini di passaggio e di accesso agli immobili.

La situazione in ordine alla particella 1360 dovrà essere valutata unitamente alla P.A. trattandosi di un area che potrebbe essere oggetto di cessione/esproprio.

Sul punto lo scrivente ha provveduto a contattare il personale dell'ufficio patrimonio del Comune di San Bonifacio il quale ha riferito informalmente che con delibera di Giunta n. 610 del 23.09.1997 è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione dei lavori di sistemazione ed allargamento di via Tombole e contestualmente è stata dichiarata di pubblica utilità l'opera ai

sensi dell'art.1 della legge n.1/1978 dal momento che, per realizzare dei lavori, è stato necessario procedere all'espropriazione di aree di proprietà privata come quella interessata e censita ai terreni al fg.14 mn.1222 intestata nel progetto esecutivo a --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---.

È stato inoltre comunicato che, se rinvenuto presso gli archivi, verrà trasmesso allo scrivente il piano particellare d'esproprio dal quale poter meglio comprendere l'area oggetto di esproprio.

Considerato che la particella identificata al catasto terreni con il n. 1360 del foglio 14 ha avuto origine dall'originaria particella 1222 del foglio 14 con FRAZIONAMENTO del 08/10/2001 Pratica n. 253146 n. 10661.1/2001 e che la stessa appare consistere in una porzione di marciapiede a margine della pubblica via è ragionevole pensare che la stessa sia oggetto di espropriazione; sul punto però dovrà essere interessata la P.A. al fine di meglio comprendere la situazione dell'area in oggetto.

C) IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI CATASTALI

Si riportano nel seguito i confini catastali come deducibili dalle mappe catastali.

Immobili situati nel comune di **San Bonifacio** (VR)

Confini dei **terreni** sui quali insistono le unità oggetto di valutazione

Il terreno identificato al foglio 14, particella 1222 del comune di San Bonifacio, su cui insiste il fabbricato ove si sviluppano le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati con le particelle 1222 subb 1-2-3, confina con le seguenti particelle:

- a nord con la particella 1360
- ad est con la particella 1342
- a sud con la particella 1434
- ad ovest con la particella 95

Il terreno identificato al foglio 14, particella 1360 del comune di San Bonifacio, su cui insiste l'area urbana identificata al catasto fabbricati con la particella 1360 sub 1, confina con le seguenti particelle:

- a nord con la pubblica via
- ad est con la particella 1343
- a sud con la particella 1222
- ad ovest con la particella 1341

Il terreno identificato al foglio 14, particella 1434 del comune di San Bonifacio confina con le seguenti particelle:

- a nord con la particella 1222

⁴ Nominativo degli ex intestatari catastali dei beni oggetto di valutazione

- ad est con la particella 1342
- a sud con la particella 1457
- ad ovest con le particelle 95-97

Individuazione dei beni comuni non censibili relativi agli immobili oggetto di valutazione:

Riferiti agli immobili oggetto di valutazione vi sono i seguenti BCNC (Beni Comuni Non Censibili) come deducibili dall'elaborato planimetrico catastale e dal sopralluogo effettuato:

- particella **1222 sub 3** - BENE NON CENSIBILE (corte) comune ai subb. 1-2

Come indicato si tratta di bene comune non censibile, senza intestazione e inseriti in partita speciale catastale "A" in quanto collegati ai subalterni principali.

D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono situati nel comune di San Bonifacio in via Tombole e sono costituiti da un corpo di fabbrica nel quale sono ricavati un laboratorio e una abitazione, oltre ad un terreno situato sul retro del fabbricato.

Si riporta nel seguito la sovrapposizione tra l'aerofotogrammetria e l'estratto di mappa catastale con indicati gli immobili oggetto di valutazione.

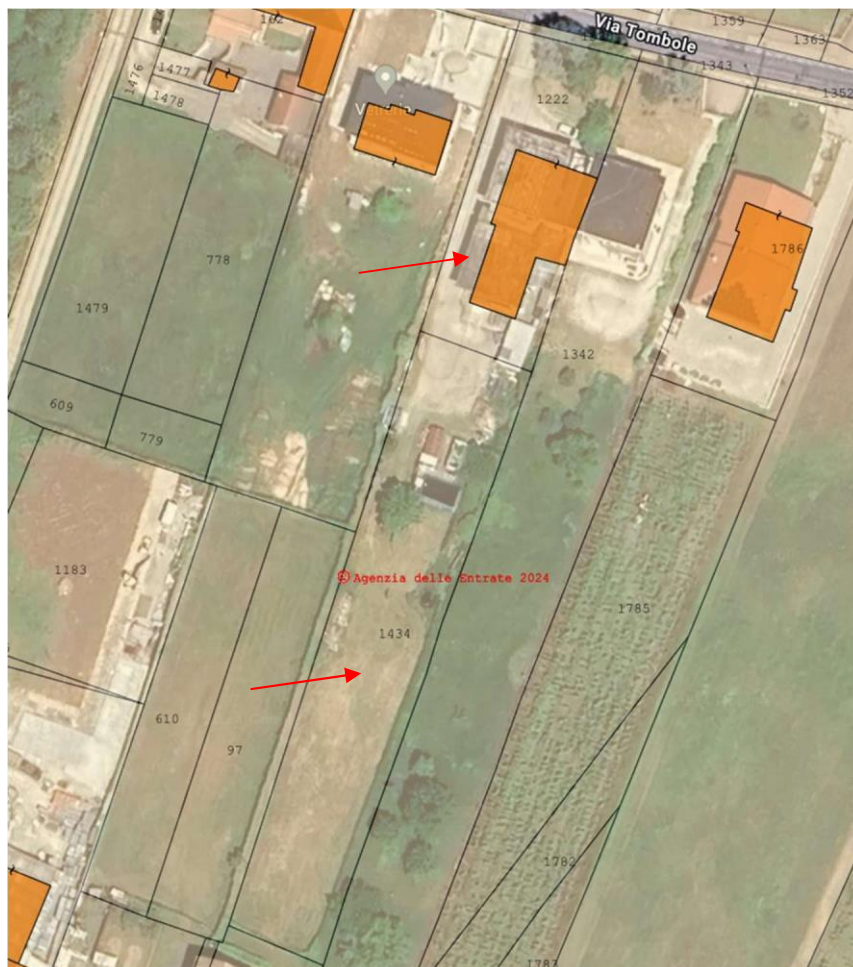


Figura 5: sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e aerofotogrammetria (schema indicativo)

Agli immobili vi si accede dalla pubblica via per mezzo di un varco carraio e successivo cancello carraio installato sul lotto, precisamente sulla particella 1222 sub 3; per accedere al lotto è necessario attraversare la particella 1360 sub 1 che appare consistere in una porzione di marciapiede a margine della pubblica via (cfr. pagg. 4-5-6).

Si riporta nel seguito una ripresa fotografica degli immobili effettuata dalla pubblica via:



Varco carraio che consente di accedere dalla pubblica via al lotto sul quale insistono gli immobili oggetto di valutazione

Corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità identificata con le particelle 1222 sub 1-2

Figura 6: ripresa fotografica degli immobili effettuata dalla pubblica via (schema indicativo)

Il fabbricato presenta struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento; la porzione di laboratorio con altezze superiori presenta strutture orizzontali da architravi prefabbricati e pareti perimetrali in pannelli prefabbricati.

Si procede nel seguito alla descrizione delle singole unità oggetto di valutazione.

_

Particella 1222 sub 1 - laboratorio

Il laboratorio si sviluppa al piano terra del fabbricato e vi si accede per mezzo di aperture che si affacciano sulle corti esclusive di pertinenza poste a nord e a sud della struttura, oltre a due aperture che affacciano sulla particella 1222 sub 3.

All'interno dell'unità vi è uno spazio destinato ad ufficio oltre ad uno spogliatoio e un servizio igienico.

Si riporta nel seguito la planimetria della particella 1222 sub 1:

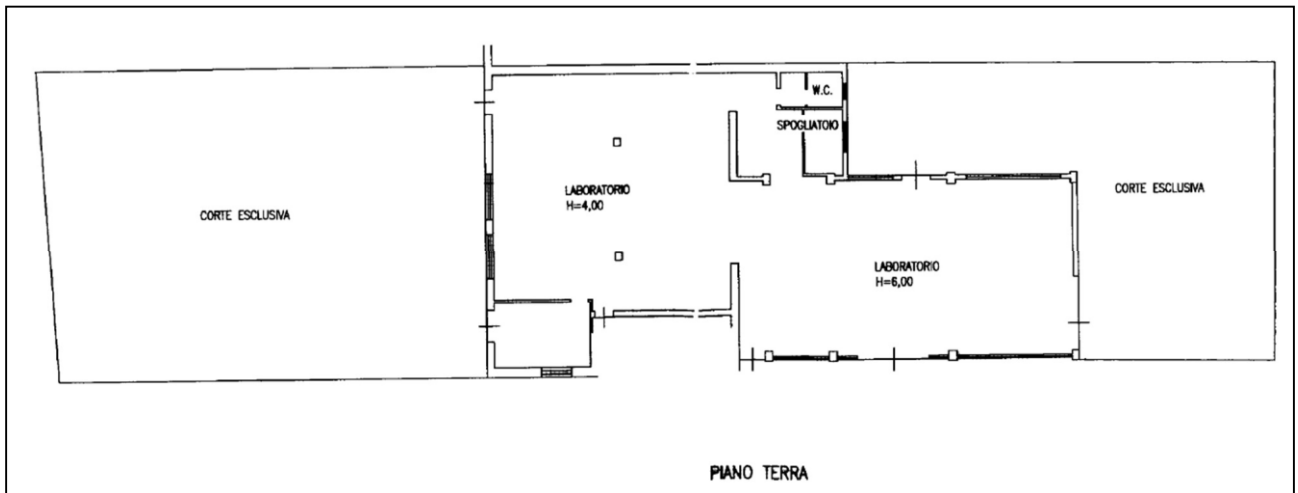


Figura 7: planimetria catastale della particella 1222 sub 1 (laboratorio)

All'interno sono presenti le seguenti finiture:

- pavimentazione in battuto di cemento;
- nel bagno è presente pavimentazione in mattonelle di ceramica;
- murature intonacate a civile;
- è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico mentre non è dotato di impianto di riscaldamento;
- nel locale destinato ad ufficio è presente controsoffitto e la pavimentazione è in mattonelle di ceramica;
- i serramenti esterni sono in metallo e vetrocamera;
- le porte interne sono in legno tamburato;

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche del laboratorio identificato con la particella 1222 sub 1:





Le due corti esclusive di pertinenza del laboratorio non sono pavimentate ed è presente ghiaio; lungo il perimetro della struttura sono presenti camminamenti in cemento.

La corte a nord, prospiciente la pubblica via, presenta alcune alberature e una porzione destinata a giardino.

L'area a sud non presenta delimitazioni fisiche con il terreno identificato con la particella 1434.



Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune tracce di infiltrazioni d'acqua pregresse in corrispondenza degli sporti di gronda nella parte più a sud del fabbricato.

Nel suo insieme la struttura risulta in discrete condizioni conservative in relazione anche all'età e necessità di verifiche in ordine agli impianti; trattasi di una struttura con impianto originario degli anni '70.

Si rileva come all'interno degli spazi del laboratorio è presente la caldaia di pertinenza dell'unità abitativa posta al piano primo.

DIFFORMITÀ CATASTALI RELATIVE AL LABORATORIO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 1222 SUB 1

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

- sulla corte esclusiva a sud della struttura sono presenti:
 - o una struttura metallica (veranda) con pareti vetrate di dimensioni 5,50x5,00 metri che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale;
 - o una tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera non rappresentata sulla planimetria catastale;
- sulla planimetria catastale non viene rappresentata la finestra che affaccia sul vano scale che consente di raggiungere l'unità abitativa al piano primo.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale della particella 1222 sub 1 con l'indicazione delle difformità catastali rilevate (schema indicativo):

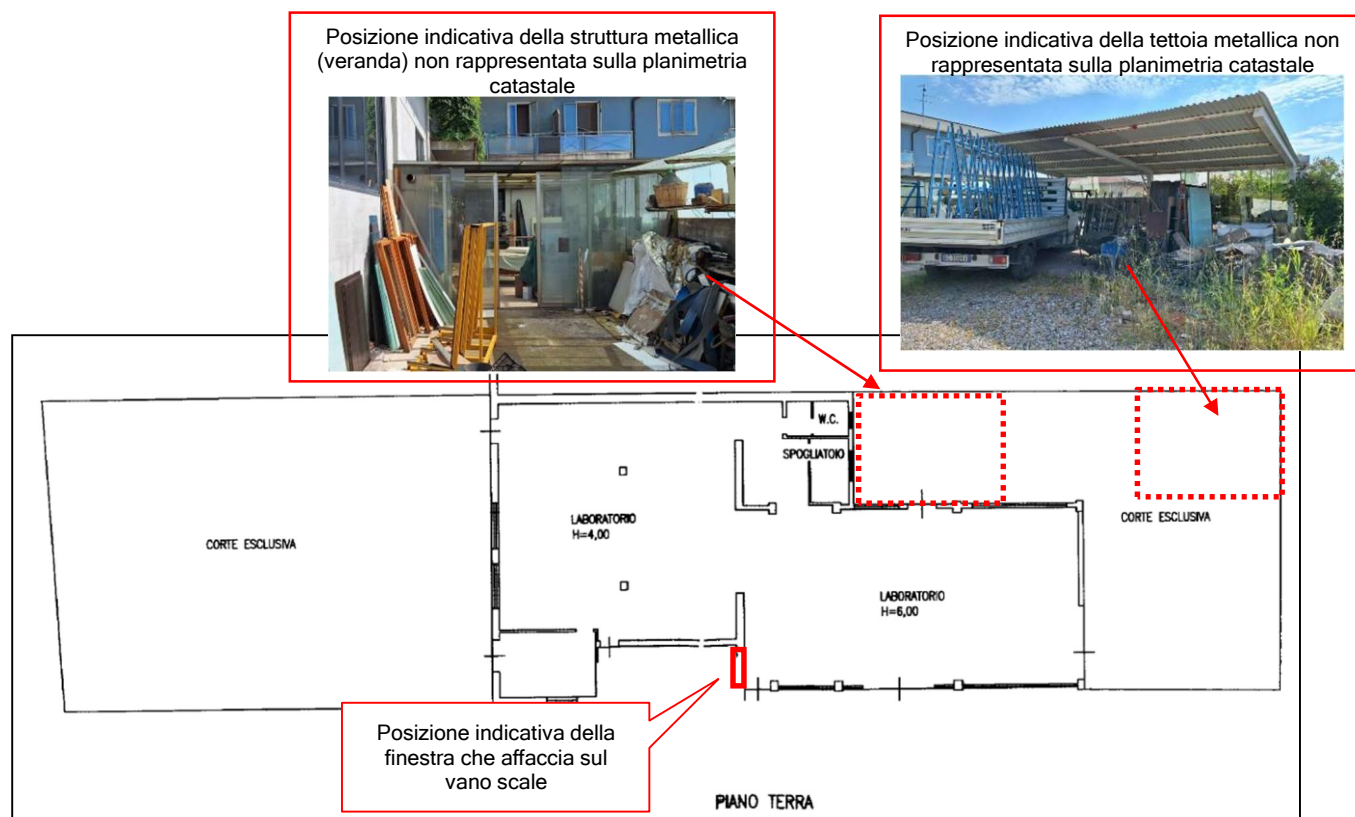


Figura 8: planimetria catastale del laboratorio identificato con la particella 1222 sub 1 con indicate le difformità rilevate (schema indicativo)

Particella 1222 sub 2 – abitazione

L'abitazione si sviluppa al piano primo del fabbricato e l'accesso all'unità è consentito per mezzo di una porta che adduce al vano scale e che affaccia sull'area urbana identificata con la particella 1222 sub 3.

L'unità è composta da cucina, salotto, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio e una lavanderia; di pertinenza vi è inoltre una cantina situata al piano interrato raggiungibile sempre dalla scala interna dell'edificio.

Si riporta nel seguito la planimetria della particella 1222 sub 2:

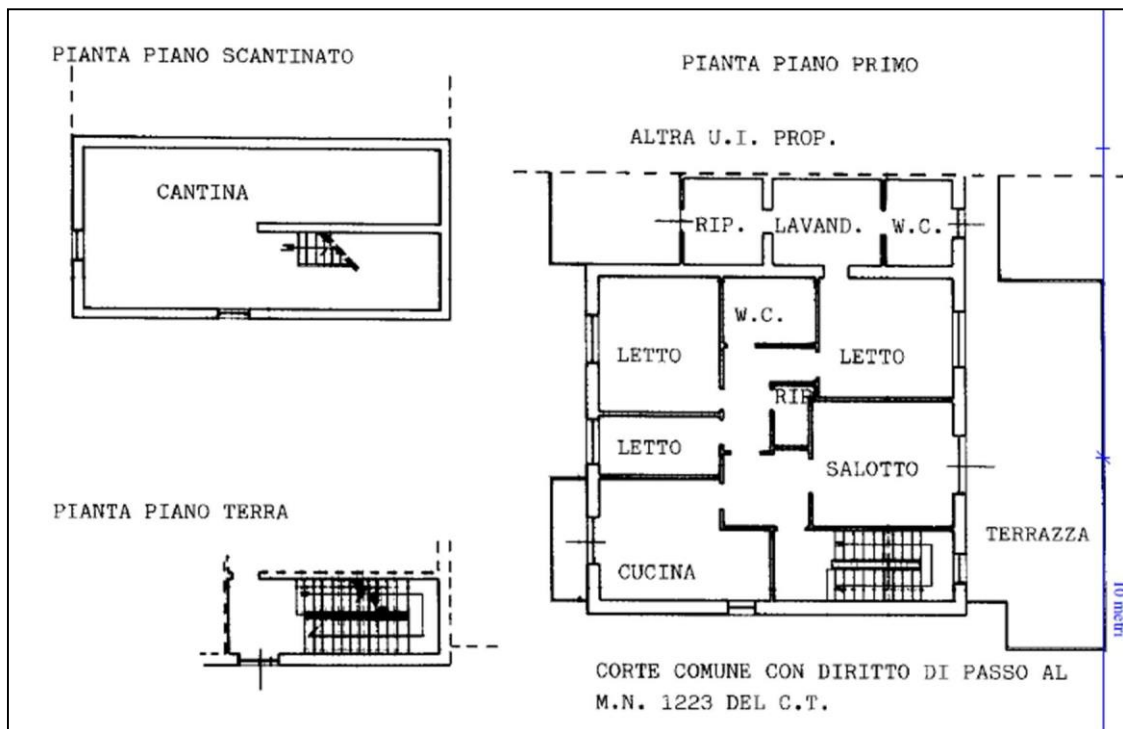


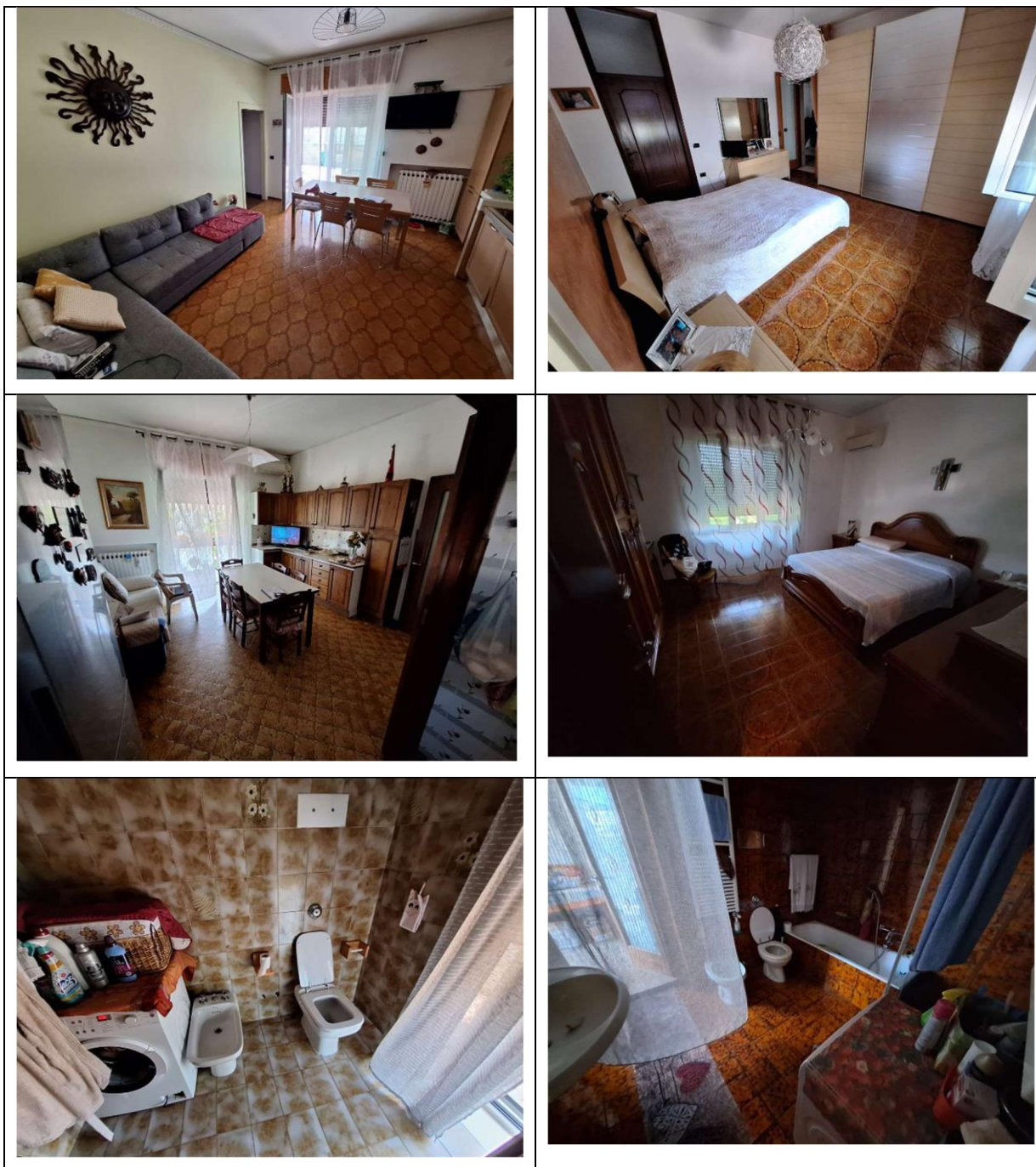
Figura 9: planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 1222 sub 2

All'interno sono presenti le seguenti finiture:

- abitazione piano primo:
 - pavimentazioni in ceramica;
 - murature intonacate a civile;
 - impianti sottotraccia;
 - impianto di riscaldamento autonomo dotato di corpo radianti in ghisa; è presente l'impianto di raffrescamento con split a parete;
 - serramenti misti, alcuni in legno e vetrocamera e alcuni in pvc e vetrocamera tutti protetti esternamente da avvolgibili in pvc; vi sono inoltre alcune forometrie dotate di doppio serramento, quello più esterno in metallo e vetro;
 - porte interne in legno tamburato;
 - le terrazze e i balconi sono pavimentanti e vi sono parapetti metallici.

- cantina piano interrato:
 - pavimentazioni in mattonelle di ceramica;
 - murature intonacate a civile con presenza di perline in legno nella parte inferiore;
 - serramenti in legno e vetro;

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'abitazione al piano primo:



Nel corso del sopralluogo l'unità è stata rilevata occupata come indicato nel verbale d'inventario del 17.06.2024.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche della cantina al piano interrato:



Nel complesso l'unità risulta in discrete condizioni conservative in relazione all'età; necessita di verifica degli impianti.

La caldaia dell'abitazione è collocata all'interno del laboratorio al piano terra.

DIFFORMITÀ CATASTALI DELLA PARTICELLA 1222 SUB 2

In primo luogo si segnala che l'unità abitativa è stata in concreto "suddivisa" in due ambiti distinti con installazione di alcuni divisori interni in cartongesso e muratura che generano, di fatto, due unità "indipendenti" e utilizzate da due nuclei familiari diversi; si tratta di una suddivisione ai soli fini di utilizzo dei locali e non sono state create due unità indipendenti e autonome a livello catastale e urbanistico.

La "divisione" dell'unità abitativa è relativa solo agli spazi mentre gli impianti sono unici; anche l'ingresso alle due porzioni di abitazioni è unico e avviene per mezzo della porta che affaccia sul vano scale; le due porzioni di abitazione si sviluppano a destra e a sinistra rispetto all'ingresso:



Figura 10: ripresa fotografica effettuata dall'ingresso dell'unità abitativa

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- a sinistra rispetto all'ingresso è presente una parete in muratura con porta non indicata sulla planimetria catastale;
- è presente, inoltre, un divisorio che non consente il passaggio tra il corridoio e la camera da letto posta a sud-est dell'unità;
- tra il salotto e la camera da letto poste a sud dell'unità è presente una porta che collega i due locali;
- tra il servizio igienico e il locale ripostiglio è presente una porta che collega i due locali;
- la porta tra il locale lavanderia e il locale ripostiglio indicata sulla planimetria catastale è stata rilevata chiusa nel corso del sopralluogo;
- nel locale cantina è stata rilevata una finestra non indicata sulla planimetria catastale.

Si riporta di seguito uno schema indicativo con evidenziate le difformità rilevate:

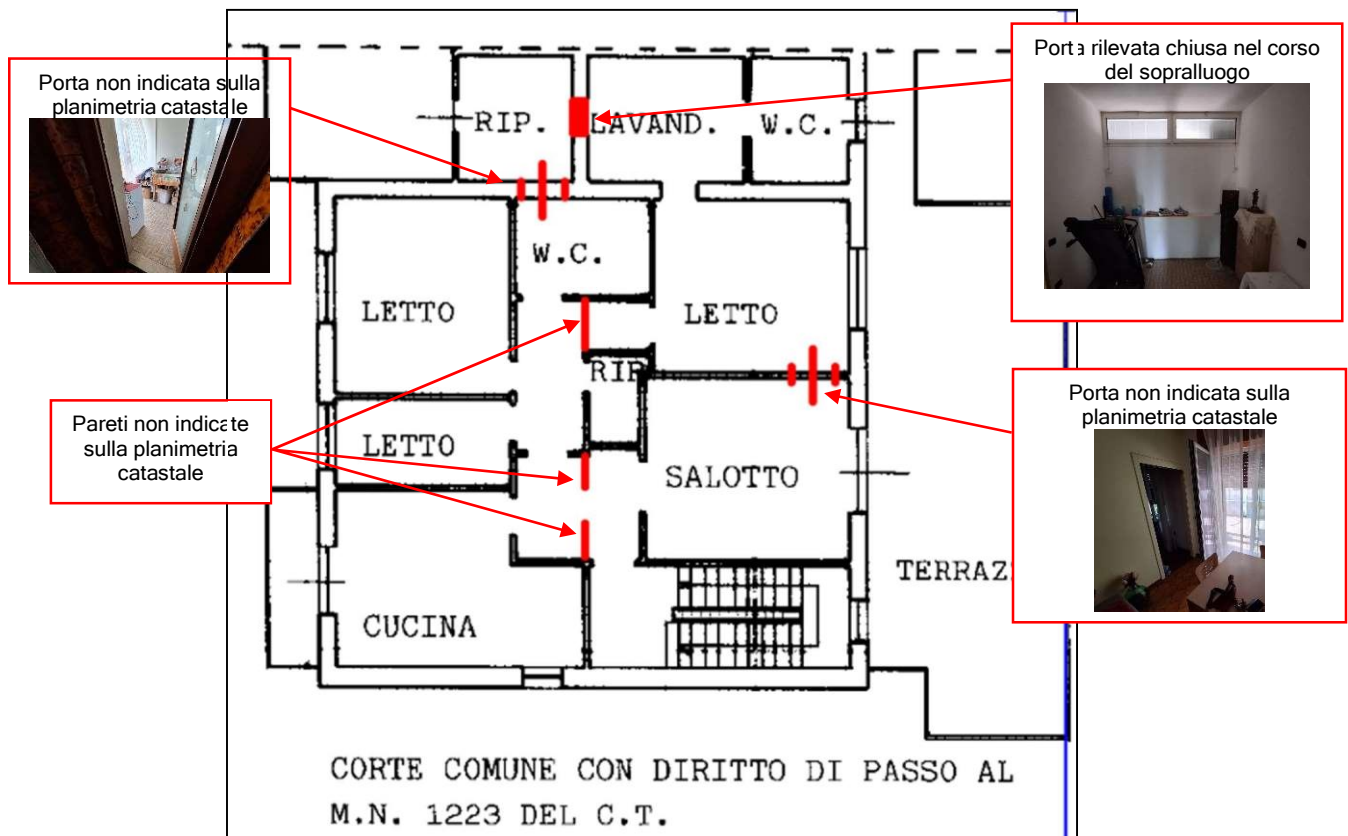


Figura 11: planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 1222 sub 2 con indicate le difformità rilevate (schema indicativo)

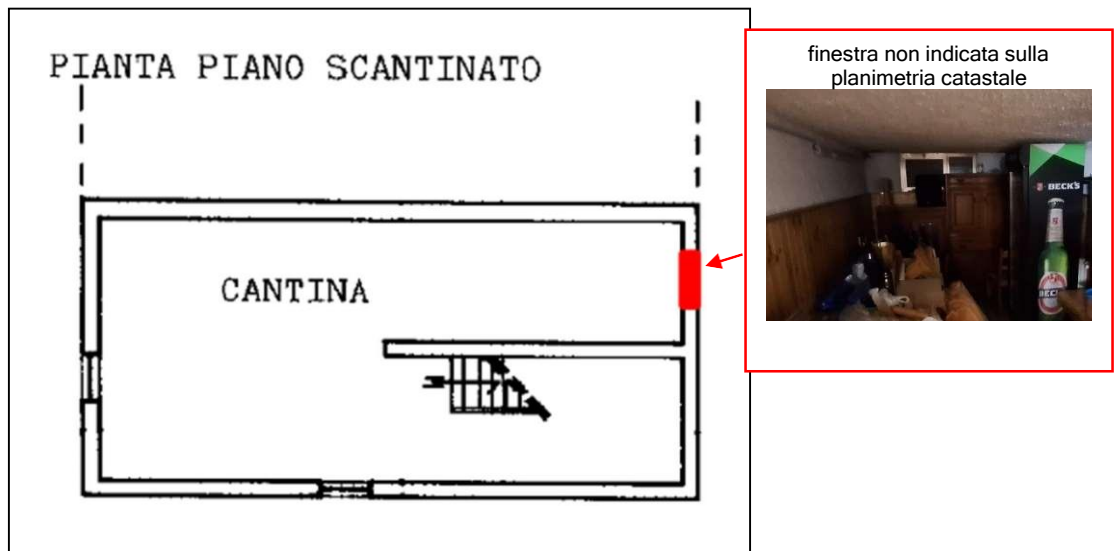


Figura 12: planimetria catastale della cantina al piano interrato di pertinenza dell'abitazione identificata con la particella 1222 sub 2 con indicate le difformità rilevate (schema indicativo)

Particella 1222 sub 3 – bene comune non censibile ai subb 1-2

L'area identificata con la particella 1222 sub 3 consiste in un b.c.n.c. comune alle unità principali identificate con le particelle 1222 sub 1-2; si colloca ad ovest del fabbricato ove si sviluppano il laboratorio e l'abitazione e consente di fatto l'accesso alle due unità in quanto l'accesso carraio dalla pubblica via avviene su detta area⁵.

Non sono presenti divisioni fisiche con le corti esclusive della particella 1222 sub 1 e con il terreno identificato con la particella 1434, mentre lungo confine ovest si sviluppa una recinzione costituita da muretto in CLS e ringhiera metallica.

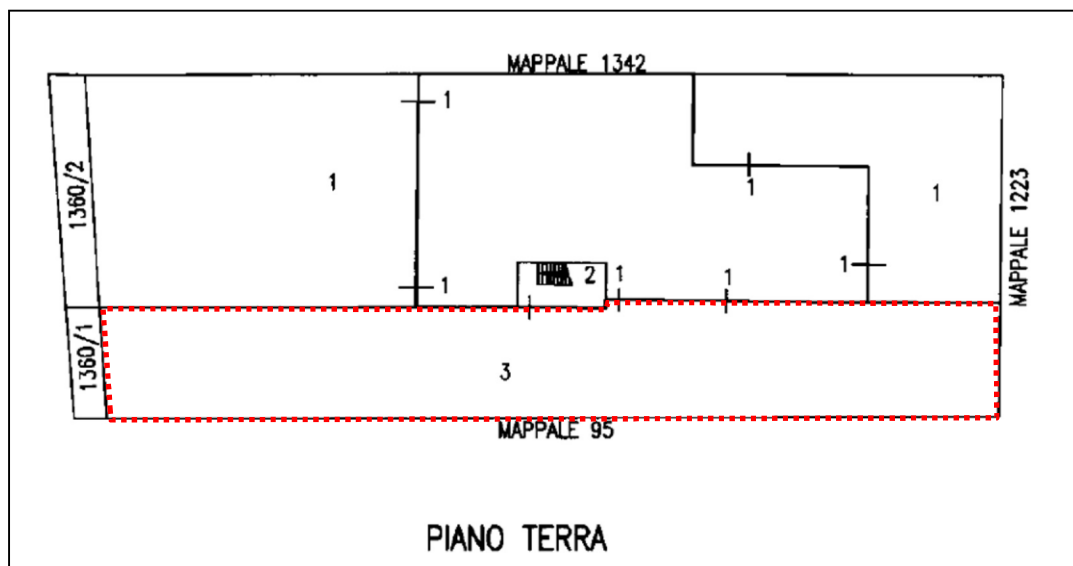


Figura 13: estratto del piano terra dell'elaborato planimetrico della particella 1222 con evidenziata l'estensione del bene comune non censibile identificato con la particella 1222 sub 3

⁵ attraversando prima la particella 1360 sub 1 come descritto alle pagg. 3-4-5

Sull'area è installato il cancello carraio che protegge l'accesso al lotto, arretrato di circa 6-7 metri rispetto alla pubblica via:



Figura 14: ripresa fotografica del cancello carraio che risulta installato sulla particella 1222 sub 3

Si segnala che sull'elenco subalterni inserito in calce all'elaborato planimetrico catastale della particella 1222, per l'unità identificata con la particella 1222 sub 3 viene indicato "...B.C.N.C. (corte) ai sub 1/2 con diritto di passo al m.n. 1223..."; la circostanza è riportata anche sulla planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 1222 sub 2.

Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale della particella 1222 sub 2 dai quali è possibile apprezzare l'indicazione del "diritto di passo" e l'estratto dell'elenco subalterni inserito in calce all'elaborato planimetrico catastale della particella 1222 con evidenziata la particella 1223:



Figura 15: estratto della planimetria catastale della particella 1222 sub 2

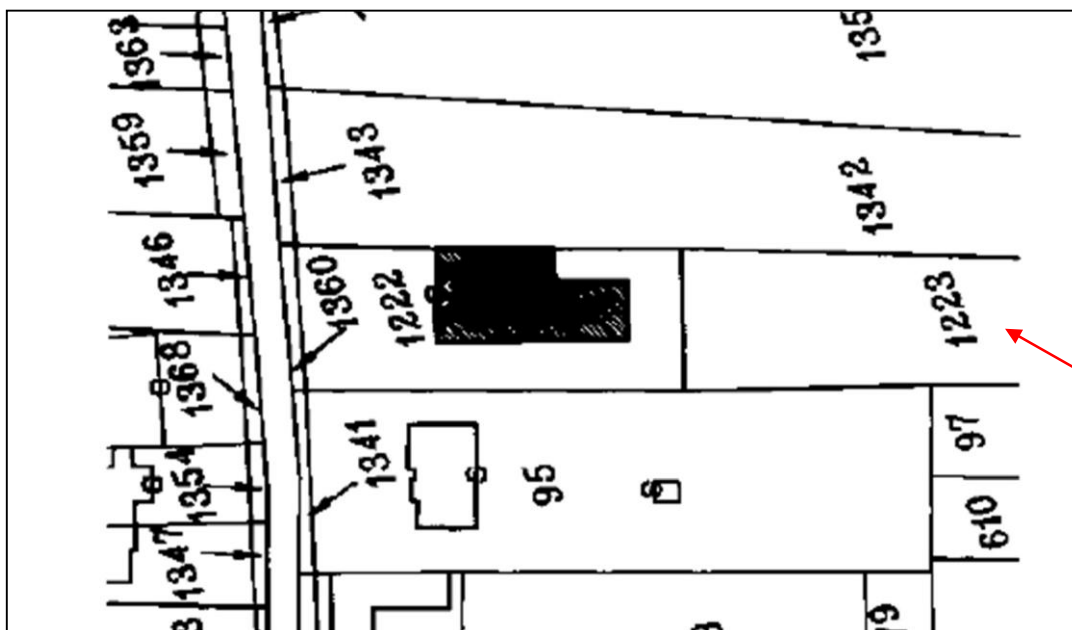


Figura 16: estratto della mappa catastale inserita a pag. 1 dell'elaborato planimetrico catastale della particella 1222 con evidenziata la particella 1223:

Dall'esame della mappa catastale inserita a pag. 1 dell'elaborato planimetrico catastale della particella 1222 si apprende come la particella 1223 corrisponda all'attuale particella 1434 (oggetto di valutazione e che verrà descritta nel seguito); la variazione dell'identificativo catastale della particella è stato attuato con "FRAZIONAMENTO del 18/04/2002 Pratica n. 86892 in atti dal 18/04/2002 (n. 2436.1/2002)", frazionamento che ha variato anche la superficie catastale dell'originaria particella 1223 e che ha generato l'attuale particella 1434.

Sulla visura catastale viene indicato che a seguito del frazionamento sono variati e soppressi alcuni immobili ed in particolare:

INTESTATO										
1		VETRERIE S.R.L. sede in SAN BONIFACIO (VR)				04241990235*			(1) Proprieta' 1/1	
Unità immobiliare dal 18/04/2002										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	14	1434		-	SEMINATIVO 4	22 36	DS2R	Dominicale Euro 10,34	Agrario Euro 6,35	FRAZIONAMENTO del 18/04/2002 Pratica n. 86892 in atti dal 18/04/2002 (n. 2436.1/2002)
Notifica										
<p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:1223 ; Foglio:14 Particella:1309 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:1435 ; Foglio:14 Particella:1436 ; Foglio:14 Particella:1437 ; Foglio:14 Particella:1438 ;</p>										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Foglio:14 Particella:1223 ; Foglio:14 Particella:1309 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio:14 Particella:1435 ; Foglio:14 Particella:1436 ; Foglio:14 Particella:1437 ; Foglio:14 Particella:1438 ;

Particella 1434 – terreno

Il terreno è situato sul retro del lotto sul quale insiste il corpo di fabbrica descritto in precedenza e vi si accede attraversando la particella 1222 sub 3⁶; la particella presenta una superficie catastale di 2.236 mq⁷.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale e l'aerofotogrammetria dei luoghi con indicato il terreno identificato con la particella 1434:



Figura 17: estratto di mappa catastale del foglio 14 del comune di San Bonifacio con indicato il terreno identificato con la particella 1434 (schema indicativo)



Figura 18: sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e aerofotogrammetria con indicato il terreno identificato con la particella 1434 (schema indicativo)

Nel corso del sopralluogo il terreno risultava incolto e nella parte più a nord sono state rilevate due baracche metalliche e una piscina fuori terra:



⁶ B.C.N.C. (corte) ai sub 1/2 con diritto di passo al m.n. 1223

⁷ Superficie dedotta dalla visura catastale

E) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA

Si riporta di seguito la descrizione della documentazione amministrativa trasmessa allo scrivente dal personale dell'ufficio tecnico del comune di San Bonifacio.

- **Licenza di Costruzione n. 2258**, prot. n. 2202 del 09.03.1971 avente ad oggetto "*costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione (al P. 1°) e laboratorio (al P.T.)*"; la pratica edilizia consiste nell'originario titolo edilizio a seguito del quale è stato realizzato il corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione.
- **Licenza di Costruzione n. 2258 del reg. conc. Ed.**, prot. n. 4348 del 04.05.1974 avente ad oggetto "*modifica facciata di un capannone (variante licenza n. 2258 del 09.03.1971*"; la pratica è relativa ad una variante della originaria Licenza Edilizia con la quale è stata autorizzata la realizzazione del corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione.
- **Certificato di Abitabilità o Agibilità n. 2258 reg. costr. Edil.**, prot. n. 2988 del 04.05.1974 avente ad oggetto "*costruzione di un nuovo fabbricato*"; la pratica è relativa alla realizzazione originaria del corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione.
- **Concessione Edilizia n. 3831 reg. costr. Edil.**, prot. n. 7920-3898-5122 del 24.05.1979 avente ad oggetto "*ampliamento dell'esistente fabbricato*"; la pratica è relativa ad un ampliamento del piano primo del corpo di fabbrica nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione;
- **Concessione Edilizia n. 6793/91/00 reg. costr. Edil.**, prot. n. 4.628 del 28.08.1991 avente ad oggetto "*ristrutturazione fabbricato artigianale e realizzazione recinzione*";
- **Concessione Edilizia n. 6793/91/00 reg. costr. Edil.**, prot. n. 17.589 del 06.12.1991 avente ad oggetto "*variante in sanatoria della C.E. n. 6793 del 28.08.1991...*"; la pratica è relativa alla realizzazione della cantina di pertinenza dell'abitazione identificata con la particella 1222 sub 2; sulla relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia viene indicato "*...le cantine sono state realizzate nel 1971, durante la costruzione del fabbricato (licenza di costruzione n. 2258 del 09.03.1971)...*";
- **Concessione Edilizia n. 8000/96/01 reg. costr. Edil.**, prot. n. 9.912 del 07.11.1996 avente ad oggetto "*...ristrutturazione ed ampliamento fabbricato artigianale (L.R. 11/87) e realizzazione recinzione...*";
- **Concessione Edilizia n. 8000/96/02 reg. costr. Edil.**, prot. n. 25.757 del 30.04.1997 avente ad oggetto "*...variante, voltura e rettifica mappali alla C.E. 8000 del 07.11.1996 (rist. ed ampliam. Fabb. Art. L.R. 11/87 e recinz...*";
- **Concessione Edilizia n. 8000/96/04 reg. costr. Edil.**, prot. n. 15.463 del 16.09.1997

avente ad oggetto “...variante in sanatoria, voltura e rettifica mappali della C.E. 8000 del 07.11.1996...”;

- **Certificato di Agibilità prot. n. 21489**, del 08.11.1997 avente ad oggetto “*ristrutturazione ed ampliamento fabbricato artigianale (L.R. 11/87)*”; sul certificato viene richiamata la Concessione Edilizia n. 8000 del 07.11.1996.
- **Autorizzazione Edilizia n. 66/02/02 del reg. conc. Ed.**, prot. gen. n. 34.737 del 05.09.03 avente ad oggetto “*autorizzazione in sanatoria per realizzazione di un pergolato in metallo previa demolizione di elementi di tamponamento verticale e orizzontale*”; la pratica edilizia è relativa alla “veranda metallica” non accatastata presente a sull’area scoperta del laboratorio identificato con la particella 1222 sub 1.

Si segnala che l’autorizzazione è relativa ad un “pergolato”⁸ e non ad una struttura metallica che funge da veranda come rilevata sui luoghi.

Sulla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia l’intervento viene così descritto:

L’opera che si intende da realizzare, verrà costruita in Tombole, su terreno distinto catastalmente al foglio 14, del Comune di San Bonifacio, con i m.n. 1222-1223 di proprietà del signor .

Il progetto prevede la realizzazione di un pergolato in ferro sul lato sud del fabbricato esistente, che andrà ad appoggiarsi su un lato al muro di recinzione, sull’altro lato al capannone esistente con un travetto in acciaio.

Su tale pergolato sarà installato una tenda mobile per coprire la struttura.

La struttura come rilevata sui luoghi non risulta conforme a quanto autorizzato.

- **Denuncia di inizio attività prot. n. 01292** (pratica 8000/96/05) **del 17.01.2005** avente ad oggetto “...opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Omogenee A di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d’uso...”

Nella relazione allegata alla DIA viene indicato quanto segue:

⁸ Per pergolato si intende “...una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore, realizzata con materiali leggeri, senza fondazioni, di modeste dimensioni e di facile rimozione...”

Le modifiche che si intendono realizzare, verranno costruite in Via Tombole n° 163 d, su terreno distinto catastalmente al foglio 14, del Comune di San Bonifacio, con il m.n. 1222 di proprietà del Sig.

L'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 66/02/02 del 05/09/2003, prevedeva una piccola variazione sul prospetto nord dell'edificio, per l'allargamento di una porta per rendere accessibile il garage che veniva creato all'interno del laboratorio, mediante la costruzione di una tramezza.

Con la D.I.A. in oggetto, vengono annullate tali modifiche e il fabbricato verrà mantenuto come esistente.

Le modifiche previste dal progetto non comporteranno alcun aumento di volume e superficie coperta.

La pratica è pertanto relativa all'annullamento delle modifiche riportate nell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 66/02/02 del 05/09/2003 e che consistono nell'allargamento di una porta e la realizzazione di uno spazio, per mezzo di una tramezza, all'interno del laboratorio destinato a "garage"; quanto autorizzato in ordine al pergolato nell'Autorizzazione in sanatoria n. 66 non viene menzionato.

--- OO --- OO ---

In ordine ai terreni è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale riporta quanto segue:

CERTIFICA
Che le aree censite al NCT del Comune di San Bonifacio sono classificate come segue:
P.I. N. 10 VIGENTE
Foglio 14, mappale n. 1222: Zona agricola (parte); Zona C1e/25 area urbana di completamento edilizio (parte); Zona D11 LR 11/1987 scheda n. 12; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);
Foglio 14, mappale n. 1360: Zona C1e/25 area urbana di completamento edilizio; Zona D11 LR 11/1987 scheda n. 12; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);
Foglio 14, mappale n. 1434: Zona agricola; Zona D11 LR 11/1987 scheda n. 12; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);
con prescritta la seguente normativa: art. 15, art. 46, art. 66, art. 88 delle Norme Tecniche Operative del P.I. N. 10;
P.A.T.
Foglio 14, mappale n. 1222: Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea; Azioni strategiche - Area di urbanizzazione consolidata; ATO A3.1 Ambito di Prova Lobia
Foglio 14, mappale n. 1360: Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea; Azioni strategiche - Area di urbanizzazione consolidata; ATO A3.1 Ambito di Prova Lobia
Foglio 14, mappale n. 1434: Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea; Azioni strategiche - Area di urbanizzazione consolidata (parte); ATO R1.1 Capoluogo San Bonifacio (parte); ATO A3.1 Ambito di Prova Lobia (parte)
con prescritta la seguente normativa: art. 13, art. 30, art. 55.1; art. 57.1 delle Norme Tecniche del PAT.

Figura 19: estratto del certificato di Destinazione Urbanistica fornito allo scrivente

Il terreno identificato con la particella 1434 ricade nel P.I. vigente in area agricola, mentre il terreno sul quale si sviluppa il fabbricato, identificato con la particella 1222, ricade in parte in "Zona agricola" e in parte in "Zona C1e/25 area urbana di completamento edilizio".

Per un migliore esame di quanto previsto per la zona nelle NTO del P.I. del comune di San Bonifacio si rimanda all'estratto delle norme allegato al CDU.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa:

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione ricevuta dalla P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio.

Valutazioni in ordine alla conformità edilizia/amministrativa delle unità oggetto di valutazione

L'impianto originario dei fabbricati nei quali insistono le unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito del rilascio della **Licenza di Costruzione n. 2258** del 09.03.1971 e alle successive varianti; successivamente, l'abitazione al piano primo è stata ampliata con Concessione Edilizia n. 3831, mentre il laboratorio al piano terra è stato ampliato con Concessione Edilizia n. 8000/96/01 e successive varianti.

In ordine alla conformità edilizia degli immobili si evidenzia quanto segue:

- **Il laboratorio identificato con la particella 1222 sub 1** risulta conforme con quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla DIA prot. 01292 del 17.01.2005; si segnala esclusivamente che sulla tavola grafica allegata alla DIA non viene rappresentata la finestra che affaccia sul vano scale che consente di raggiungere l'unità abitativa al piano primo.

In ordine alle strutture rilevate sulla corte esclusiva a sud del fabbricato si evidenzia quanto segue:

- la struttura metallica (veranda) con pareti vetrate di dimensioni 5,50x5,00 metri non risulta autorizzata; sul punto si segnala che con **Autorizzazione Edilizia n. 66/02/02 del reg. conc. Ed.**, prot. gen. n. 34.737 del 05.09.03 è stata rilasciata l'*"autorizzazione in sanatoria per realizzazione di un pergolato in metallo previa demolizione di elementi di tamponamento verticale e orizzontale"*; l'autorizzazione è relativa ad un "pergolato⁹" che, dall'esame delle tavole grafiche allegata all'autorizzazione, è rappresentato nella posizione in cui è stata rilevata sui luoghi la

⁹ Per pergolato si intende "...una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore, realizzata con materiali leggeri, senza fondazioni, di modeste dimensioni e di facile rimozione..."

“veranda”.

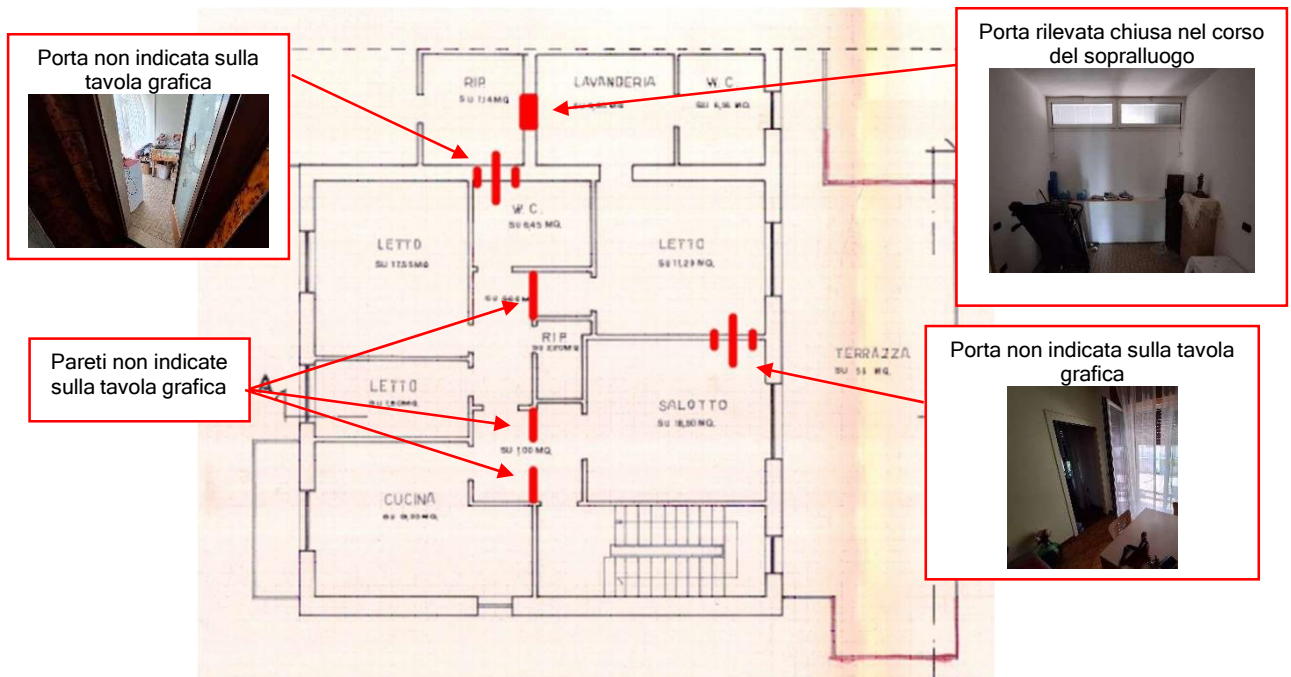
L'autorizzazione è relativa, pertanto, ad un pergolato e non ad una struttura metallica che funge da veranda chiusa sui lati con pareti metalliche e vetro; pertanto, la struttura come rilevata sui luoghi non risulta conforme a quanto autorizzato.

- non sono stati consegnati allo scrivente titoli edilizi in ordine alla tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera che pertanto risulta non autorizzata;
- **l'abitazione identificata con la particella 1222 sub 2** non risulta conforme rispetto a quanto rappresentato sulla la tavola grafica allegata alla **Concessione Edilizia n. 8000/96/04 reg. costr. Edil.**, prot. n. 15.463 del 16.09.1997.

In particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

- a sinistra rispetto all'ingresso è presente una parete in muratura con porta non indicata sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia;
- è presente, inoltre, un divisorio che non consente il passaggio tra il corridoio e la camera da letto ad est dell'unità non indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia;
- tra il salotto e la camera da letto poste a sud dell'unità è presente una porta che collega i due locali non indicata sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia;
- tra il servizio igienico e il locale ripostiglio è presente una porta che collega i due locali non indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia;
- la porta tra il locale lavanderia e il locale ripostiglio indicata sulla planimetria catastale è stata rilevata chiusa

Si riporta nel seguito uno schema con le difformità rilevate che corrispondono di fatto alle difformità catastali rilevate e descritte alle pagine che precedono:



- il locale cantina è stato autorizzato con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 6793/91/00 reg. costr. Edil.**, prot. n. 17.589 del 06.12.1991; il locale cantina risulta conforme a quanto rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 6793/91/00 prot. 17589.

Considerato quanto emerso dall'analisi della documentazione amministrativa e catastale verranno previsti costi per la regolarizzazione e/o sistemazione degli immobili oltre ad un costo indicativo che considera la situazione in ordine agli impianti.

Saranno inoltre previsti costi per la demolizione della veranda e della tettoia non autorizzate.

F) ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Sono state **effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verona** (per immobile **come ora identificati** e per nominativo della ditta e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della presente stima; dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (cfr. allegati).

Iscrizioni

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA e contro --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---S.N.C. DI --- OMISSIS --- OMISSIS ---& C., iscritta a Verona il 21.12.2012, RG 43474, RP 5925. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1

In calce alla nota vi è la seguente annotazione:

- *ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2017 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 2452 Registro generale n. 12938 - RESTRIZIONE DI BENI*

Con l'annotazione sopra descritta l'immobile viene liberato dall'ipoteca.

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI e contro --- OMISSIS --- -- OMISSIS --- (debitore ipotecario) e contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----- OMISSIS --- (debitori non datori di ipoteca), iscritta a Verona il 04.04.2013, RG 11846, RP 1361. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 2

In calce alla nota vi è la seguente annotazione:

- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3493 Registro generale n. 27791*

Con l'annotazione sopra descritta l'immobile viene liberato dall'ipoteca; si segnala che nell'identificazione catastale dei beni oggetto di annotazione viene indicato anche il terreno identificato con la particella 1434 del foglio 14 non indicato nella trascrizione dell'ipoteca.

- ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. e contro --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- S.N.C. DI --- OMISSIS ----- OMISSIS --- & C., iscritta a Verona il 24.12.2014, RG 42163, RP 6231. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1

In calce alla nota vi è la seguente annotazione:

- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/04/2017 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 2453 Registro generale n. 1293.*

Con l'annotazione sopra descritta l'immobile viene liberato dall'ipoteca.

- ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA e contro --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, iscritta a Verona il 28.01.2015, RG 2321, RP 317. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 2

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14, part. 1434

Oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 2

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14, part. 1434

Oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

In calce alla nota vi sono le seguenti annotazioni:

- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3494 Registro generale n. 27792*
- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3499 Registro generale n. 27797 (l'annotazione non riguarda gli immobili oggetto della presente relazione)*

Con l'annotazione RG 3494 e RP 27792 sopra descritta gli immobili fg. 14, particella 1222 sub 2 e terreno identificato con la particella 1434 del foglio 14 vengono liberati dall'ipoteca.

- ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. e contro --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---S.N.C. DI --- OMISSIS ----- OMISSIS ---e --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, iscritta a Verona il 19.02.2015, RG 5159, RP 697. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1-2

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14, part. 1434

Oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

In calce alla nota vi sono le seguenti annotazioni:

- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/04/2017 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 2454 Registro generale n. 12940*
- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3495 Registro generale n. 27793*
- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3500 Registro generale n. 27798 (l'annotazione non riguarda gli immobili oggetto della presente relazione)*

Con l'annotazione RG 3494 e RP 27792 sopra descritta gli immobili fg. 14, particella 1222 sub 1-2 e terreno identificato con la particella 1434 del foglio 14 vengono liberati dall'ipoteca.

- ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. e contro --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, iscritta a Verona il 26.05.2015, RG 17432, RP 2780. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 2

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14, part. 1434

Oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

In calce alla nota vi sono le seguenti annotazioni:

- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3496 Registro generale n. 27794 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

Con l'annotazione RG 27794 e RP 3496 sopra descritta gli immobili fg. 14, particella 1222 sub 2 e terreno identificato con la particella 1434 del foglio 14 vengono liberati dall'ipoteca.

- ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. e contro --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---S.N.C. DI --- OMISSIS ----- OMISSIS ---e --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, iscritta a Verona il 07.09.2015, RG 31245, RP 5134. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1-2

fg. 14, part. 1360, sub. 2

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14, part. 1434

Oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

In calce alla nota vi sono le seguenti annotazioni:

- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/04/2017 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 2456 Registro generale n. 12942*
- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3497 Registro generale n. 27795*
- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3501 Registro generale n. 27799 (l'annotazione non riguarda gli immobili oggetto della presente relazione)*

Con le annotazioni RG 12942 e RP 2456 e RG 27795 e RP 3497 sopra descritte gli immobili fg. 14, particella 1222 sub 1 e 2 e terreno identificato con la particella 1434 del foglio 14 vengono liberati dall'ipoteca.

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di concordato fallimentare a favore di --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---S.N.C. DI --- OMISSIS ----- OMISSIS ---& C. e contro --- OMISSIS --- S.R.L., iscritta a Verona il 29.09.2022, RG 41006, RP 7197. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1

Trascrizioni

- Atto tra vivi – convenzione edilizia a favore di Comune di San Bonifacio e contro --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, trascritta a Verona il 08.11.1996, RG 31829, RP 22046. Gli immobili oggetto di convenzione sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1

In calce alla nota di trascrizione viene riportata la seguente rettifica:

- Atto tra vivi - convenzione edilizia - atto in rettifica a favore di Comune di San Bonifacio e contro --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, trascritta a Verona il 30.07.1997, RG 24085, RP 17491. Gli immobili oggetto di convenzione sono identificati catastalmente come segue: Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14 particella 1223

Nel quadro "D" della nota viene indicato quanto segue:

Pag. 5 - Fine

QUADRO D
DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa), OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE
La presente convenzione è integrativa della precedente in data 23.10.1996 n. 1433 rep. Trascritta a Verona il 8.11.1996 n. 31829/22046 in quanto estesa anche al n. 1223 del fg. 14 di San Bonifacio

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA e contro --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---S.N.C. DI --- OMISSIS ----- OMISSIS ---& C., trascritto a Verona il 09.06.2015, RG 19378, RP 12958. Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1

In calce alla nota di trascrizione viene riportata la seguente annotazione:

- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2017 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 2455 Registro generale n. 12941;

Con l'annotazione RG 27794 e RP 3496 sopra descritta l'immobile fg. 14, particella 1222 sub 1 viene liberato dal pignoramento.

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di BANCO BPM S.P.A. e contro --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, trascritto a Verona il 25.09.2017, RG 38168, RP 25292. Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 2

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14, part. 1434

Oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

In calce alla nota di trascrizione sono riportate le seguenti annotazioni:

- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3498 Registro generale n. 27796*
- *ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/08/2020 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3502 Registro generale n. 27800 (l'annotazione non riguarda gli immobili oggetto della presente relazione)*

Con l'annotazione RG 2779 e RP 3498 sopra descritta l'immobile fg. 14, particella 1222 sub 2 e terreni fg. 14, particella 1434 vengono liberati dal pignoramento.

- Atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale ex art. 121 C.C.I.I. a favore di MASSA DEI CREDITORI DI --- OMISSIS --- S.R.L. e contro --- OMISSIS --- S.R.L., trascritto a Verona il 30.07.2024, RG 31580, RP 23763. Gli immobili oggetto di liquidazione giudiziale sono identificati catastalmente nella nota come segue:

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto fabbricati:

fg. 14, part. 1222, sub. 1-2-3

fg. 14, part. 1360, sub. 1

Comune di San Bonifacio (VR) - catasto terreni:

fg. 14, part. 1434

fg. 14, part. 1222¹⁰

Per una migliore ed approfondita analisi delle ispezioni ipotecarie si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e visure.

G) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state definite sulla base delle planimetrie catastali.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione per gli spazi accessori.

La superficie delle scale di pertinenza dell'unità abitativa identificata con la particella 1222 sub 2 è stata considerata una sola volta nella determinazione della superficie della cantina.

Il coefficiente di omogeneizzazione indicato per la cantina considera anche l'altezza interna rilevata in circa 2 metri.

¹⁰ Terreno sul quale insistono le unità identificate catastalmente al catasto fabbricati con le particelle 1222 subb 1-2-3

La superficie del b.c.n.c. identificato con la particella 1222 sub 3 è stata ricavata da una ricostruzione grafica dell'elaborato planimetrico catastale ed è da intendersi indicativa e di riferimento; il valore dell'area verrà ricompreso nel valore assegnato alle strutture trattandosi, di fatto, di un'area comune alle due unità gravata da servitù di passo a favore della particella 1434 (ex particella 1223).

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione per ogni immobile della superficie:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' --- OMISSIS --- SRL						
Comune di San Bonifacio						
catasto fabbricati						
fig. 14, particella 1222 sub 1						
1	laboratorio e con uffici	330,00	*	1,00	=	330,00
fig. 14, particella 1222 sub 2						
2	abitazione piano primo	146,00		1,00		146,00
	balconi/terrazze coeff. 0,30 fino a 25 mq coeff. 0,10 per la quota eccedente	25,00		0,30		7,50
		47,00		0,10		4,70
	cantina	72,00		0,30		21,60
TOTALE						179,80
superficie che viene opportunamente arrotondata a						180,00
fig. 14, particella 1222 sub 3						
3	b.c.n.c. - (superficie indicativa) ricavata da una ricostruzione grafica operata dallo scrivente	410,00		1,00		410,00
fig. 14, particella 1360 sub 1						
4	area urbana	16,00	*	1,00	=	16,00
catasto terreni						
fig. 14, particella 1434						
5	terreno	330,00	*	1,00	=	330,00

H) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima. Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà (uffici, abitazioni, magazzini, uffici ecc...);
- i valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, posizione, esposizione, ecc....

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione.

Trattasi di due unità immobiliari inserite all'interno di una struttura di vecchio impianto che dovrà essere oggetto di sistemazione anche in termini impiantistici considerando infine che gli impianti delle due unità non risultano autonomi presentando di fatto delle commistioni.

I) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Sono stati definiti valori di mercato considerando anche le caratteristiche delle diverse zone e delle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

La stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture sulla base della documentazione catastale e amministrativa reperita.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Il valore delle aree esterne di pertinenza degli immobili, dove non diversamente specificato, è stato considerato nel valore assegnato alle strutture.

Per il laboratorio è stato indicato un valore unitario che considera anche che lo stesso si colloca in una zona a destinazione prevalentemente residenziale e non industriale/artigianale.

La valutazione operata dallo scrivente ha individuato un valore unitario al mq che tenga conto della situazione attuale degli immobili e con la finalità di stimolare la partecipazione alla vendita competitiva.

Si riportano nel seguito le valutazioni delle singole unità oggetto della presente relazione:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA							
--- OMISSIS ---S.R.L.							
Immobili situati nel comune di San Bonifacio (VR) in via Tombole							
n.	tipologia di immobile	tipologia di immobili	superficie in mq		valore in € al mq		valore finale in €
catasto fabbricati							
1	fg. 14, particella 1222 sub 1	laboratorio con accessori	330,00	*	300,00 €	=	99.000,00 €
2	fg. 14, particella 1222 sub 2	abitazione	187,00	*	750,00 €	=	140.250,00 €
3	fg. 14, particella 1222 sub 3	b.c.n.c.	valore ricompreso nel valore assegnato alle strutture				
4	fg. 14, particella 1360 sub 1	area urbana	16,00	*	valore nullo		valore nullo
catasto terreni							
5	fg. 14, particella 1434	terreno	2.236,00	*	5,00 €	=	11.180,00 €
valore totale immobili							€ 250.430,00

Ai valori sopra indicati, per la determinazione del valore base d'asta, sono inoltre da considerare le seguenti circostanze:

- viene previsto un costo di € 30.000,00 al fine di considerare la necessità di rendere autonomi gli impianti tecnologici delle due unità che al momento del sopralluogo sono stati rilevati in "comunione" e comunque non indipendenti;
- viene previsto un costo pari a € 15.000,00 relativi ai costi tecnici per la regolarizzazione amministrativa e catastale;
- viene previsto un costo pari a € 8.000,00 per la demolizione della veranda e della tettoia non autorizzate, importo che tiene conto dello smaltimento del materiale; si precisa che relativamente alla veranda dovrà essere rimessa in pristino la situazione come autorizzata con Autorizzazione Edilizia n. 66/02/02 del reg. conc. Ed., con la quale è stata rilasciata l'autorizzazione in sanatoria per realizzazione di un pergolato in metallo o, in alternativa, la completa demolizione con segnalazione presso la P.A. tramite adeguata pratica edilizia, comunicando la demolizione complessiva del manufatto.

Gli importi sopra indicati sono di carattere indicativo e dovranno essere determinati a seguito di preventivazione puntuale; non considerano inoltre gli eventuali diritti e oneri richiesti dalla P.A. e con la precisazione che, se le difformità non verranno sanate si dovrà procedere alla rimessa

in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato.

Si riporta nel seguito la valutazione degli immobili a seguito delle considerazioni sopra esposte:

valore di stima degli immobili	
descrizione	valore in Euro
valore di stima immobili	
- laboratorio particella 1222 sub 1	
- abitazione particella 1222 sub 2	
- bcnc particella 1222 sub 3	
- area urbana particella 1360 sub 1	
- terreno particella 1434	250.430,00 €

costi	
descrizione	Costi in Euro (oltre iva di legge)
Costi divisioni impianti	-30.000,00 €
Costi tecnici per regolarizzazione amministrativa e catastale	-15.000,00 €
Costi demolizione tettoia e baracche non autorizzate con smaltimento del materiale	-8.000,00 €
valore basa d'asta degli immobili	197.430,00 €

Il valore base d'asta degli immobili, considerate le circostanze sopra esposte, può essere indicato in € 197.430,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 197.000,00**.

J) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- per la descrizione dettagliata delle particelle e degli intestatari catastali si rimanda al paragrafo "B" a pag. 2; le unità oggetto di valutazione sono identificate catastalmente come segue:
 - Comune di San Bonifacio, catasto fabbricati:

fg. 14, particella 1222 sub 1	C/3	laboratorio
fg. 14, particella 1222 sub 2	A/2	abitazione di tipo civile
fg. 14, particella 1222 sub 3	BCNC	Bene comune non censibile
fg. 14, particella 1360 sub 1	F/1	area urbana
 - Comune di San Bonifacio, catasto terreni:

fg. 14, particella 1434	terreno	seminativo
-------------------------	---------	------------
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "E" a pag. 14; a seguito della descrizione di ogni singola unità vi è l'indicazione e la descrizione delle difformità catastali rilevate;

- in ordine alle unità oggetto di valutazione si segnala che:
 - la particella la particella 1360 sub 1 appare consistere nella porzione di marciapiede situato a nord della particella 1222 e in corrispondenza del varco carraio che consente l'accesso agli immobili che insistono sulla particella 1222;
 - sull'elaborato planimetrico catastale viene inoltre rappresentata la particella 1360 sub 2 (non oggetto della presente relazione) che appare consistere nel "naturale proseguo" del marciapiede situato a margine della pubblica via;
 - il cancello carraio insiste sulla particella 1222 sub 3 e per accedervi dalla pubblica via è necessario attraversare la porzione di marciapiede identificata con la particella 1360 sub 1;
 - si segnala altresì che il sub 3 della particella 1222 è un b.c.n.c. e sull'elenco subalterni inserito in calce all'elaborato planimetrico lo stesso è qualificato come "...B.C.N.C. (corte) ai sub 1/2 con diritto di passo al m.n. 1223..."

Il sub 3 (b.c.n.c. – corte) è privo di planimetria catastale, trattandosi di bene comune non censibile, senza intestazione e inserita in partita speciale catastale "A" in quanto collegata ai subalterni principali (sub 1 e 2); la circostanza è segnalata sull'elenco subalterni inserito in calce all'elaborato planimetrico.

La descrizione sopra operata è finalizzata a descrivere lo stato di fatto dei luoghi in termini di passaggio e di accesso agli immobili.

- per l'esame della documentazione amministrativa consegnata allo scrivente si rimanda alla lettura del paragrafo "E" di pag. 20;
- per l'esame delle ricerche effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si rimanda a quanto descritto al paragrafo "F" di pag. 25;
- il valore degli immobili oggetto di perizia può essere indicato in **€ 197.000,00** (importo che considera le riduzioni dei valori di stima per la definizione del prezzo base d'asta, come meglio indicato a pag. 33-34):

Lo scrivente Consulente Tecnico, nel dichiarare di avere redatto la presente nel rispetto delle norme di etica professionale e tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività, ritiene di aver espletato l'incarico affidato.

In fede,

Verona, lì 05.08.2024

Allegati:

- a) fascicolo fotografico
- b) documentazione catastale
- c) documentazione amministrativa
- d) Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- e) elenchi sintetici e visure effettuate presso la CC.II.