

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Attilio Burti**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento n. ruolo R.G.E. 230/2020

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Intervenuto: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Andrea Zenaretti
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona
con studio professionale a Verona in Vicolo Riva San Lorenzo 4 - 37121
Tel. 045 – 8009870 – email: studio@andreazenarettiarchitetto.it



PREMESSA	
<u>Soggetto incaricato della perizia</u>	<u>3</u>
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	6
3. DESCRIZIONE SOMMARIA	21
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	22
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
<u>5.1 Attuali proprietari</u>	<u>22</u>
<u>5.2 Precedenti proprietari</u>	<u>23</u>
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	23
<u>6.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno a carico dell'acquirente</u>	<u>23</u>
<u>6.2 Storia ipotecaria</u>	<u>23</u>
<u>6.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati</u>	<u>24</u>
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
8. PRATICHE EDILIZIE	27
<u>8.1 Disciplina urbanistica e altre disposizioni</u>	<u>27</u>
<u>8.2 Documentazione esaminata</u>	<u>29</u>
9. N° 1 - ABITAZIONE	30
10. N° 2 – SUITE	35
11. N° 3 – SUITE	38
12. N° 4 -5 – 6 – SUITE	41
13. N° 7 – CANTINA	44
14. N° 9 – SALONE	46
15. N° 10 – SALONE	48
16. TERRENI	50
17. TERRENI	52
18. TERRENI	53
19. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	
<u>19.1 Scopo della stima</u>	<u>54</u>
<u>19.2 Criteri della stima</u>	<u>54</u>
<u>19.3 Parametri di valutazione</u>	<u>55</u>
<u>19.4 Indagine presso fonti indirette</u>	<u>55</u>
<u>19.5 Prezzo base d'asta del lotto</u>	<u>55</u>
20. RIEPILOGO CONCLUSIVO	56
21. ELENCO ALLEGATI	58



PREMESSA**Soggetto incaricato della perizia**

Il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Zenaretti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2924, con studio professionale a Verona in Vicolo Riva San Lorenzo n° 4, è stato nominato in data 05/01/2021, dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Attilio Burti, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento esecutivo n° 230/2020. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

Beni siti nel Comune di San Pietro in Cariano (Provincia di Verona)**Via Quar n° 12****1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

N°	Identificazione catastale	Tipologia	Intestazione catastale	Quota di proprietà
1	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 5	abitazione	██████████	1/1
2	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 8	Suite	██████████	1/1
3	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 9	Suite	██████████	1/1
4	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 10	Suite	██████████	1/1
5	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 11	Suite	██████████	1/1
6	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 12	Suite	██████████	1/1
7	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 17	magazzino	██████████	1/1
8	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 18	B.C.N.C	-	-
9	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 19	Sala convegni	██████████	1/1
10	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 20	Sala convegni	██████████	1/1
11	Fg.16 – Part. 1533	terreno	██████████	1/1
12	Fg.16 – Part. 1534	terreno	██████████	1/1
13	Fg.16 – Part. 1535	terreno	██████████	1/1
14	Fg.16 – Part. 1537	terreno	██████████	1/1




15	Fg.16 – Part. 1538	terreno	██████████	1/1
16	Fg.16 – Part. 1539	terreno	██████████	1/1
17	Fg.16 – Part. 1540	terreno	██████████	1/1
18	Fg.16 – Part. 1541	terreno	██████████	1/1
19	Fg.16 – Part. 1542	terreno	██████████	1/1
20	Fg.16 – Part. 1544	terreno	██████████	1/1
21	Fg.16 – Part. 1545	terreno	██████████	1/1
22	Fg.16 – Part. 1546	terreno	██████████	1/1
23	Fg.16 – Part. 1351	tettoia	██████████	1/1
24	Fg.18 – Part. 371	terreno	██████████	1/1
25	Fg.18 – Part. 372	terreno	██████████	1/1

I beni identificati nella tabella sopra riportata, sono inseriti all'interno di una villa storica situata nel Comune di San Pietro in Cariano in via Quar n° 12, all'interno di un complesso edilizio ove è collocato un hotel di lusso denominato "Villa del Quar" non oggetto di esecuzione immobiliare.

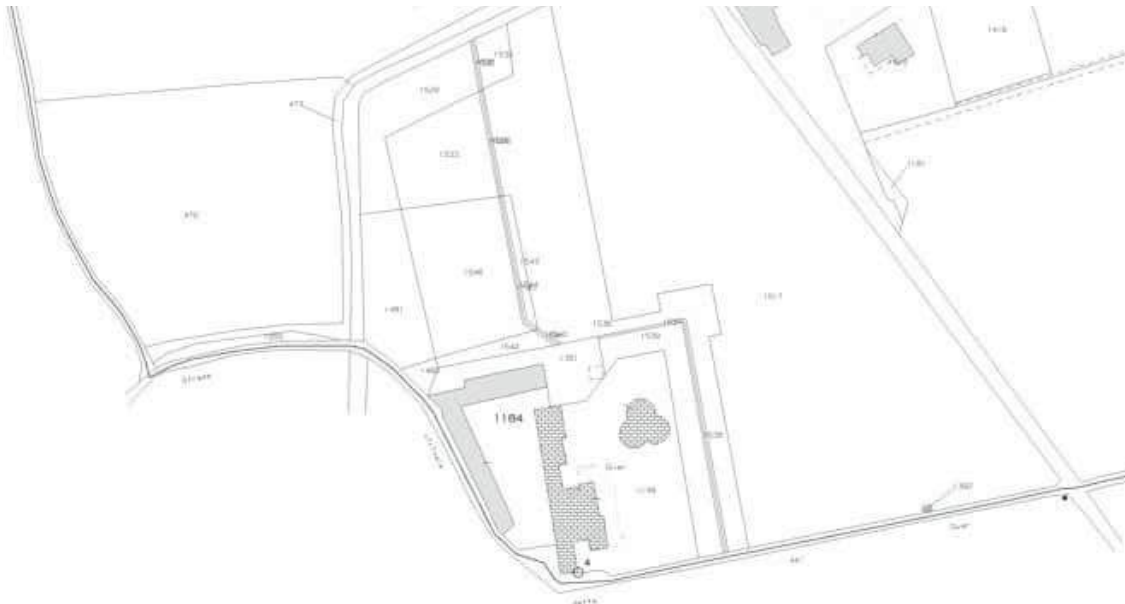


Vista generale – ortofoto – fonte formaps



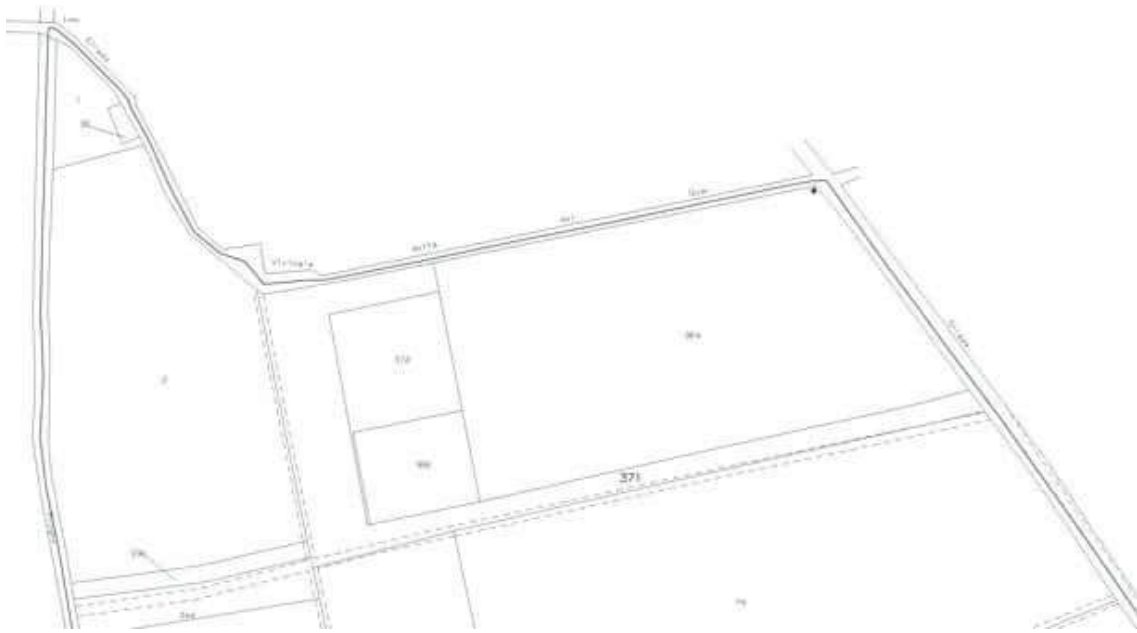


Vista generale dei beni – ortofoto – fonte formaps



Estratto di mappa catastale del foglio 16





Estratto di mappa catastale del foglio 18

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Per una migliore identificazione dei beni, i numeri sotto riportati antistanti la destinazione d'uso, sono ripresi dalla tabella al punto 1.

N° 1 - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 5 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 15,5 vani –

Superficie catastale 722 mq. - totale escluse aree scoperte 648 mq. – Rendita 1.721,09 €.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 5 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 15,5 vani – Superficie catastale 722 mq. - totale escluse aree scoperte 648 mq. – Rendita 1.721,09 €.
- Variazione del 21/09/2001 protocollo n. 334357 in atti dal 21/09/2001 Ampliamento (n. 10677.1/2001)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 5 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 15,5 vani – Superficie catastale 722 mq. - totale escluse aree scoperte 648 mq. – Rendita 1.721,09 €.
- Frazionamento e fusione del 12/01/1995 in atti dal 01/09/1999 Classamento in data 31-08-99 (n. 332.1/1995)



FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 5 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 15,5 vani – Superficie catastale 722 mq. - totale escluse aree scoperte 648 mq. – Rendita 1.721,09 €.

N° 2 – Suite:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 8 – Categoria D/2 – Rendita 1.005,00 €.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 23/03/2006 protocollo n. VR0080377 in atti dal 23/03/2006 Variazione di classamento (n. 15818.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 8 – Categoria D/2 – Rendita 1.005,00 €.
- Variazione del 29/04/2005 protocollo n. VR0109997 in atti dal 29/04/2005 divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 11719.1/2005)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 8 – Categoria D/2 – Rendita 1.005,00 €.

N° 3 – Suite:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 9 – Categoria D/2 – Rendita 1.458,00 €.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 23/03/2006 protocollo n. VR0080377 in atti dal 23/03/2006 Variazione di classamento (n. 15818.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 9 – Categoria D/2 – Rendita 1.458,00 €.
- Variazione del 29/04/2005 protocollo n. VR0109997 in atti dal 29/04/2005 divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 11719.1/2005)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 9 – Categoria D/2 – Rendita 1.458,00 €.

N° 4 – Suite:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 10 – Categoria D/2 – Rendita 756,00 €.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 23/03/2006 protocollo n. VR0080377 in atti dal 23/03/2006 Variazione di classamento (n. 15818.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 10 – Categoria D/2 – Rendita 756,00 €.
- Variazione del 29/04/2005 protocollo n. VR0109997 in atti dal 29/04/2005 divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 11719.1/2005)



FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 10 – Categoria D/2 – Rendita 756,00 €.

N° 5 – Suite:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 11 – Categoria D/2 – Rendita 1.122,00 €.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 23/03/2006 protocollo n. VR0080377 in atti dal 23/03/2006
Variazione di classamento (n. 15818.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 11 – Categoria D/2 – Rendita 1.122,00 €.
- Variazione del 29/04/2005 protocollo n. VR0109997 in atti dal 29/04/2005 divisione- fusione-
ultimazione di fabbricato urbano (n. 11719.1/2005)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 11 – Categoria D/2 – Rendita 1.122,00 €.

N° 6 – Suite:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 12 – Categoria D/2 – Rendita 1.149,00 €.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 23/03/2006 protocollo n. VR0080377 in atti dal 23/03/2006
Variazione di classamento (n. 15818.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 12 – Categoria D/2 – Rendita 1.149,00 €.
- Variazione del 29/04/2005 protocollo n. VR0109997 in atti dal 29/04/2005 divisione- fusione-
ultimazione di fabbricato urbano (n. 11719.1/2005)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 12 – Categoria D/2 – Rendita 1.149,00 €.

N° 7 - Magazzino:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 17 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 129 mq. –
Superficie catastale 165 mq. – Rendita 246,50 €.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 17 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 129 mq. – Superficie catastale
165 mq. – Rendita 246,50 €.
- Variazione nel classamento del 12/02/2007 protocollo n. VR0049584 in atti dal 12/02/2007
Variazione di classamento (n. 6959.1/2007)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 17 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 129 mq. – Rendita 246,50 €.



- Variazione del 06/12/2006 protocollo n. VR0326997 in atti dal 06/12/2006 divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 53908.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 17 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 129 mq. – Rendita 206,53 €.

N° 8 – Bene comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 18

Storia catastale:

- Variazione del 06/12/2006 protocollo n. VR0326997 in atti dal 06/12/2006 divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 53908.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 18

N° 9 – Sala convegni:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 19 – Categoria D/3 – Rendita 870,00 €.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 30/10/2014 protocollo n. VR0383899 in atti dal 30/10/2014 variazione di classamento (n. 256894.1/2014)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 19 – Categoria D/3 – Rendita 870,00 €.
- Divisione del 14/11/2013 protocollo n. VR0373028 in atti dal 14/11/2013 DIVISIONE (n. 217685.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 19 – Categoria D/3 – Rendita 870,00 €.
- Variazione nel classamento del 12/02/2007 protocollo n. VR0049584 in atti dal 12/02/2007 variazione di classamento (n. 6959.1/2007)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 16 – Categoria D/3 – Rendita 1.634,00 €.
- Variazione del 06/12/2006 protocollo n. VR0326997 in atti dal 06/12/2006 divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 53908.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 16 – Categoria D/3 – Rendita 1.634,00 €.

N° 10 – Sala convegni:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 20 – Categoria D/3 – Rendita 782,00 €.

Storia catastale:



- Variazione nel classamento del 30/10/2014 protocollo n. VR0383899 in atti dal 30/10/2014 variazione di classamento (n. 256894.1/2014)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 20 – Categoria D/3 – Rendita 782,00 €.
- Divisione del 14/11/2013 protocollo n. VR0373028 in atti dal 14/11/2013 DIVISIONE (n. 217685.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 20 – Categoria D/3 – Rendita 782,00 €.
- Variazione nel classamento del 12/02/2007 protocollo n. VR0049584 in atti dal 12/02/2007 variazione di classamento (n. 6959.1/2007)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 16 – Categoria D/3 – Rendita 1.634,00 €.
- Variazione del 06/12/2006 protocollo n. VR0326997 in atti dal 06/12/2006 divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 53908.1/2006)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 16 – Categoria D/3 – Rendita 1.634,00 €.

N° 11 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1533 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 1520 mq. – Rendita Dominicale 21,98 €. – Rendita Agrario 11,78 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. vr0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1533 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 1520 mq. – Rendita Dominicale 21,98 €. – Rendita Agrario 11,78 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € – Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1991 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284



N° 12 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1534 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 44 mq. – Rendita Dominicale 0,64 €. – Rendita Agrario 0,34 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. vr0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1534 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 44 mq. – Rendita Dominicale 0,64 €. – Rendita Agrario 0,34 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 13 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1535 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 44 mq. – Rendita Dominicale 0,64 €. – Rendita Agrario 0,34 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. vr0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)



FOGLIO 16 – PARTICELLA 1535 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 44 mq. – Rendita Dominicale 0,64 €. – Rendita Agrario 0,34 €.

- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 14 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1537 – Porzione AA Qualità Seminativo / Classe 2 – Superficie 106 mq. – Rendita Dominicale 0,93 €. – Rendita Agrario 0,52 € - Porzione AB Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 28 mq. – Rendita Dominicale 0,40 €. – Rendita Agrario 0,22 € -

Storia catastale:

- Variazione del 12/06/2020 protocollo n. VR0162762 in atti dal 23/11/2020 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 12430.1/2020)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1537 – Porzione AA Qualità Seminativo / Classe 2 – Superficie 106 mq. – Rendita Dominicale 0,93 €. – Rendita Agrario 0,52 € - Porzione AB Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 28 mq. – Rendita Dominicale 0,40 €. – Rendita Agrario 0,22 € -
- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1537 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 134 mq. – Rendita Dominicale 1,94 €. – Rendita Agrario 1,04 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.



- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 15 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1538 – Qualità Seminativo / Classe 2 – Superficie 97 mq. – Rendita Dominicale 0,85 €. – Rendita Agrario 0,48 €.

Storia catastale:

- Variazione del 12/06/2020 protocollo n. VR0162762 in atti dal 23/11/2020 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 12431.1/2020)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1538 – Qualità Seminativo / Classe 2 – Superficie 97 mq. – Rendita Dominicale 0,85 €. – Rendita Agrario 0,48 €.
- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1538 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 97 mq. – Rendita Dominicale 1,40 €. – Rendita Agrario 0,75 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.



- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 16 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1539 – Porzione AA Qualità Seminativo / Classe 2 – Superficie 631 mq. – Rendita Dominicale 5,54 €. – Rendita Agrario 3,10 € - Porzione AB Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 643 mq. – Rendita Dominicale 9,30 €. – Rendita Agrario 4,98 € -

Storia catastale:

- Variazione del 12/06/2020 protocollo n. VR0162762 in atti dal 23/11/2020 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 12432.1/2020)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1539 – Porzione AA Qualità Seminativo / Classe 2 – Superficie 631 mq. – Rendita Dominicale 5,54 €. – Rendita Agrario 3,10 € - Porzione AB Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 643 mq. – Rendita Dominicale 9,30 €. – Rendita Agrario 4,98 € -
- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1539 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 1274 mq. – Rendita Dominicale 18,42 €. – Rendita Agrario 9,87 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)



FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.

- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 17 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1540 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 11 mq. – Rendita Dominicale 0,16 €. – Rendita Agrario 0,09 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1540 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 11 mq. – Rendita Dominicale 0,16 €. – Rendita Agrario 0,09 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 18 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):



FOGLIO 16 – PARTICELLA 1541 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 11 mq. – Rendita Dominicale 0,16 €. – Rendita Agrario 0,09 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1541 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 11 mq. – Rendita Dominicale 0,16 €. – Rendita Agrario 0,09 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 19 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1542 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 265 mq. – Rendita Dominicale 3,83 €. – Rendita Agrario 2,05 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1542 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 265 mq. – Rendita Dominicale 3,83 €. – Rendita Agrario 2,05 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)



FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.

- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 20 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1544 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 58 mq. – Rendita Dominicale 0,84 €. – Rendita Agrario 0,45 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1544 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 58 mq. – Rendita Dominicale 0,84 €. – Rendita Agrario 0,45 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. vr0083729 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 83729.1/2016)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1516 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8694 mq. – Rendita Dominicale 125,72 €. – Rendita Agrario 67,35 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1484 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 31744 mq. – Rendita Dominicale 459,04 €. – Rendita Agrario 245,92 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)



FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..

- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 21 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1545 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 58 mq. – Rendita Dominicale 0,84 €. – Rendita Agrario 0,45 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1545 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 58 mq. – Rendita Dominicale 0,84 €. – Rendita Agrario 0,45 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1483 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 2606 mq. – Rendita Dominicale 37,68 €. – Rendita Agrario 20,19 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €. – Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 22 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1546 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 2310 mq. – Rendita Dominicale 33,40 €. – Rendita Agrario 17,90 €.



Storia catastale:

- Frazionamento del 13/02/2018 protocollo n. VR0023215 in atti dal 13/02/2018 presentato il 13/02/2018 (n. 23215.1/2018)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1546 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 2310 mq. – Rendita Dominicale 33,40 €.
– Rendita Agrario 17,90 €.
- Frazionamento del 11/12/2013 protocollo n. vr0417784 in atti dal 11/12/2013 presentato il 11/12/2013 (n. 417784.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1483 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 2606 mq. – Rendita Dominicale 37,68 €.
– Rendita Agrario 20,19 €.
- Variazione d'ufficio del 29/11/2013 protocollo n. vr0389896 in atti dal 29/11/2013 istanza n. 389890/13 (n. 9498.1/2013)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 34350 mq. – Rendita Dominicale 496,73 €.
– Rendita Agrario 266,10 €.
- Tabella di variazione del 27/10/2011 protocollo n. vr0417410 in atti dal 27/10/2011 (n. 9524.1/2011)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23500 mq. – Rendita Dominicale 339,83 €. – Rendita Agrario 182,05 € - Porzione AB Qualità Prato arbor. / Classe U – Superficie 10850 mq. – Rendita Dominicale 67,24 €. – Rendita Agrario 33,62 € - ..
- Frazionamento del 05/03/1999 in atti dal 12/03/1999 (n. 878.1/1999)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1251 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34350 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale 402,70 €. – Rendita Agrario 212,88€.
- Frazionamento del 26/02/1991 in atti dal 21/01/1999 (n. 401.1/1991)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1117 – Qualità Sem. Irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 34357 – Deduz. IA1A - mq. – Rendita Dominicale L. 779.904. – Rendita Agrario L. 412.284

N° 23 – Tettoia:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 16 – PARTICELLA 1351 – Categoria C/7 – Classe 1 – Consistenza 26 mq. – Superficie catastale totale 124 mq. – Rendita 8,06 €.

Storia catastale:

- Costituzione del 27/10/2005 protocollo n. VR0269593 in atti dal 27/10/2005 costituzione (n. 4879.1/2005)
FOGLIO 16 – PARTICELLA 1351 – Categoria C/7 – Classe 1 – Consistenza 26 mq. – Rendita 8,06 €.

N° 24 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 18 – PARTICELLA 371 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 5037 mq. – Rendita Dominicale 72,84 €. – Rendita Agrario 39,02 €.



Storia catastale:

- Frazionamento del 24/12/2019 protocollo n. VR0225126 in atti dal 24/12/2019 presentato il 24/12/2019 (n. 225126.1/2019)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 371 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 5037 mq. – Rendita Dominicale 72,84 €. – Rendita Agrario 39,02 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. VR0084102 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 84102.1/2016)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 367 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 7037 mq. – Rendita Dominicale 101,76 €. – Rendita Agrario 54,51 €.
- Frazionamento del 31/07/2013 protocollo n. VR0269693 in atti dal 31/07/2013 presentato il 26/07/2013 (n. 269693.1/2013)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 365 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8537 mq. – Rendita Dominicale 123,45 €. – Rendita Agrario 66,13 €.
- Variazione d'ufficio del 13/02/2013 protocollo n. VR0037461 in atti dal 13/02/2013 istanza N. 37449/13 (n. 928.1/2013)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 329 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23763 mq. – Rendita Dominicale 343,63 €. – Rendita Agrario 184,09 €.
- Tabella di variazione del 28/10/2011 protocollo n. VR0418958 in atti dal 28/10/2011 (n. 9652.1/2011)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 329 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 5000 mq. – Rendita Dominicale 216,91 €. – Rendita Agrario 116,20 € - Porzione AB Qualità Prato / Classe 1 – Superficie 8763 mq. – Rendita Dominicale 45,26 €. – Rendita Agrario 20,37 € - ..
- Frazionamento del 28/01/1995 in atti dal 31/01/1995 (n. 312.1/1995)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 329 – Qualità Sem. irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 23763 mq. – Deduz. IA1A – Rendita Dominicale 278,59 €. – Rendita Agrario 147,27 €.

N° 25 – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/01/2021 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR):

FOGLIO 18 – PARTICELLA 372 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 2000 mq. – Rendita Dominicale 28,92 €. – Rendita Agrario 15,49 €.

Storia catastale:

- Frazionamento del 24/12/2019 protocollo n. VR0225126 in atti dal 24/12/2019 presentato il 24/12/2019 (n. 225126.1/2019)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 372 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 2000 mq. – Rendita Dominicale 28,92 €. – Rendita Agrario 15,49 €.
- Frazionamento del 10/05/2016 protocollo n. VR0084102 in atti dal 10/05/2016 presentato il 10/05/2016 (n. 84102.1/2016)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 367 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 7037 mq. – Rendita Dominicale 101,76 €. – Rendita Agrario 54,51 €.
- Frazionamento del 31/07/2013 protocollo n. VR0269693 in atti dal 31/07/2013 presentato il 26/07/2013 (n. 269693.1/2013)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 365 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 8537 mq. – Rendita Dominicale 123,45 €. – Rendita Agrario 66,13 €.



- Variazione d'ufficio del 13/02/2013 protocollo n. VR0037461 in atti dal 13/02/2013 istanza N. 37449/13 (n. 928.1/2013)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 329 – Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 23763 mq. – Rendita Dominicale 343,63 €. – Rendita Agrario 184,09 €.
- Tabella di variazione del 28/10/2011 protocollo n. VR0418958 in atti dal 28/10/2011 (n. 9652.1/2011)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 329 – Porzione AA Qualità Vigneto / Classe 1 – Superficie 5000 mq. – Rendita Dominicale 216,91 €. – Rendita Agrario 116,20 € - Porzione AB Qualità Prato / Classe 1 – Superficie 8763 mq. – Rendita Dominicale 45,26 €. – Rendita Agrario 20,37 € - ..
- Frazionamento del 28/01/1995 in atti dal 31/01/1995 (n. 312.1/1995)
FOGLIO 18 – PARTICELLA 329 – Qualità Sem. irr. Arb. / Classe 1 – Superficie 23763 mq. – Deduz. IA1A – Rendita Dominicale 278,59 €. – Rendita Agrario 147,27 €.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, all'interno dell'elaborato peritale depositato, ha ritenuto opportuno la creazione di un unico lotto di vendita, per evitare servitù che comporterebbero problematiche nella gestione del bene da diverse proprietà, essendo i beni pignorati in connessione tra loro. Inoltre, altro aspetto importante per la realizzazione di un lotto unico, riguarda l'attuale impianto idrico e di riscaldamento che risulta unico e in connessione tra le unità oggetto di vendita.

Viste le osservazioni redatte dal [REDACTED] all'interno delle quali afferma la possibilità di creare un distinto lotto di vendita composto dalle suite identificate al sub. 8 – 10 – 11 – 12, il b.c.n.c. identificato al sub 18, parte del salone identificato al sub. 20 e parte del terreno identificato al mappale 372.

Tale lotto, a parere del sottoscritto, può essere realizzato come indicato all'interno delle osservazioni del geom. Bonazzi, realizzando una modifica dell'impianto idrico, dell'impianto di riscaldamento e la separazione dell'impianto elettrico. Oltre agli aspetti impiantistici, si dovranno affrontare ulteriori interventi per rendere autonome le porzioni sopra descritte e precisamente: la divisione di una parte del sub. 20 (salone) realizzando un accesso autonomo mediante la riapertura di una porta murata con accesso diretto sulla pubblica via e caratterizzata da fondo sterrato. Inoltre, al fine di garantire un'area parcheggio ai sub. 8 – 10 – 11 e 12 si dovrà procedere con un frazionamento di un terreno (mappale 372) oggetto di procedura, per adibire una porzione di esso a parcheggio.

Infine, all'interno delle osservazioni, viene proposta la modifica delle pertinenze del sub 7. (corte esterna comune) stralciando i subalterni che andranno a creare un nuovo lotto di vendita.

A parere del sottoscritto, il lotto proposto potrebbe essere realizzabile previa presentazione e approvazione di un progetto alla Soprintendenza e al Comune di San Pietro in Cariano. Infine, dovranno essere svolti gli interventi sopra descritti per rendere autonome le unità facenti parte del nuovo lotto. Si sottolinea che le suite sopra menzionate, in virtù delle modifiche sopra descritte, risentiranno di una lieve riduzione del loro valore poiché potranno godere solamente in parte del salone identificato al sub. 20. Inoltre verrà così rimossa la connessione con il sub 17 (cantina) e il salone convegni (sub. 19).



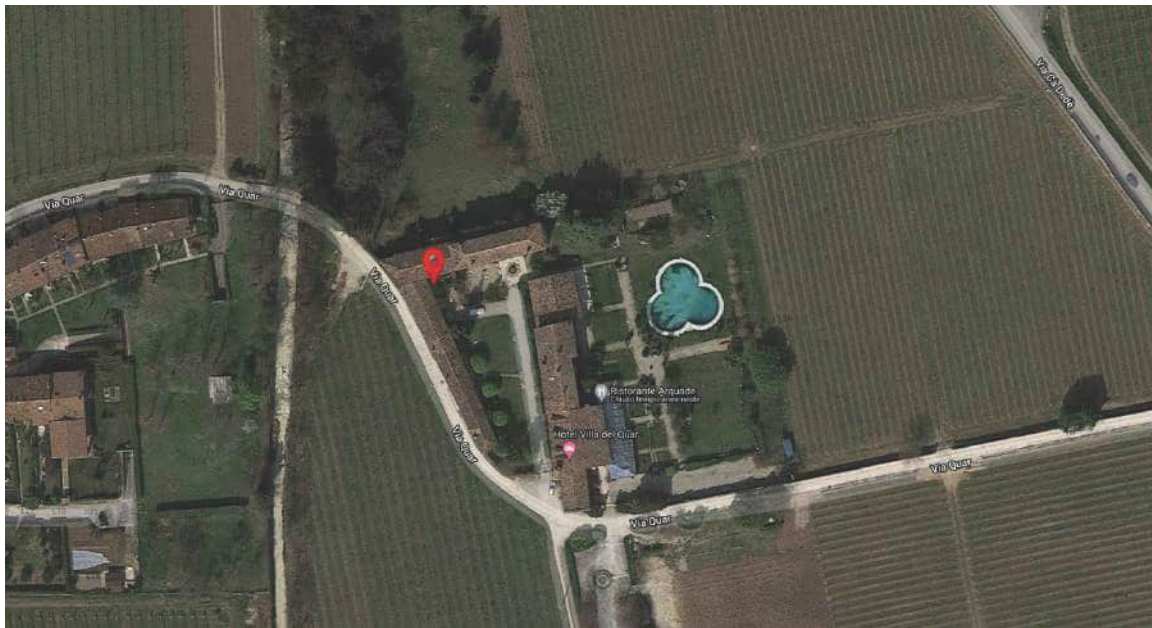
Il sub. 7 (bene comune non censibile a tutti i sub.) si identifica in una corte esterna comune in parte destinata a giardino e in parte dotata di pavimentazioni in pietra e vialetti in ghiaio. Tale corte comune, dovrà essere mantenuta comune a tutti i subalterni.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto di vendita prevede la piena proprietà di un fabbricato di origini storiche immerso nei vigneti della Valpolicella. L'edificio, di antica origine, nel corso degli anni è stato trasformato in parte a residenza ed in parte a destinazione alberghiera, dove ora sono collocate alcune suite a servizio dell'adiacente hotel di lusso, non oggetto dei perizia, denominato "Hotel Villa del Quar". Completano il lotto oggetto della vendita dei terreni che circondano i beni immobili.

Caratteristiche di zona: Il bene, collocato in posizione prevalentemente pianeggiante, è situato a circa 10 km dal centro storico di Verona ed è immerso nei vigneti della Valpolicella.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada casello di Verona Nord distante circa 11 km – Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante circa 19 km – Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante circa 9 km. La zona risulta essere sufficientemente servita sia dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.



Orto foto – fonte formaps

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 22 Gennaio 2021, i beni oggetto della vendita risultavano utilizzati in parte come residenza dell'attuale proprietario e in parte concessi in locazione all'adiacenze albergo di lusso presente all'interno della proprietà, secondo contratti di affitto descritti nei capitoli successivi. I terreni oggetto della vendita risultano in parte utilizzati e concessi in locazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 – Attuali proprietari

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati per la quota di 1/1 al [REDACTED]

I beni sono pervenuti al [REDACTED] secondo atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva in data 24/09/1984 – repertorio n° 133771 – Notaio Eduardo Paladini da Verona – registrato e trascritto in data 28/09/1984 al n° registro generale 16117 con cui [REDACTED] [REDACTED] acquista parte dei beni oggetto di vendita.

In seguito alla successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] giusta denuncia n°13 bol. 525, con cui si devolve a [REDACTED] [REDACTED] altra parte dei beni oggetto di vendita. Il coniuge del [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Verona in data 23/02/1989 – rep. N° 479 e registrato a verona il 01/03/1989 al n° 1504.

5.2 – Precedenti proprietari

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

- [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

6.2 Storia ipotecaria

Trascrizione del 14/03/1975 – Registro Particolare 3014 – Registro Generale 3685

Vincolo trascritto a favore di del Ministero della Pubblica Istruzione (Ministero per i Beni e le Attività Culturali) secondo trascrizione del decreto ministeriale in data 22/10/1974 ai sensi della L. 01/06/1939 n° 1089 ora D.lgs 22/01/2004 n° 42 e s.m.i, con il quale è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della citata legge dell'immobile denominato Villa Quar e annessi.

Iscrizione del 11/07/2014 – Registro Particolare 3310 – Registro Generale 22238

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore del [REDACTED] [REDACTED] per un totale di € 300.000,00 a garanzia di un mutuo di € 150.000,00 per la durata di 12 anni, gravante sugli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 16 – particella 1184 – sub. 19, [REDACTED]

Iscrizione del 06/06/2018 – Registro Particolare 3541 – Registro Generale 22402

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per un totale di € 375.000,00 a garanzia di un mutuo di € 250.000,00 per la durata di 10 anni, gravante sugli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 16 – particella 1184 – sub. 10 – 11 – 12 - , [REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizione del 25/01/2019 – Registro Particolare 342 – Registro Generale 2482

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 20/12/2018 – repertorio n° 19006/2018 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per un importo pari a 1.000.000,00 € a garanzia di un capitale di 775.524,73 gravante su tutti i beni oggetto di vendita.

Iscrizione del 19/11/2019 – Registro Particolare 7942 – Registro Generale 46417

Ipoteca giudiziale derivante sentenza di separazione personale emesso dal Tribunale di Verona in data 24/06/2015 – repertorio n° 4711/2015 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per un importo pari a 80.000,00 € gravante su tutti i beni oggetto di vendita.

Trascrizione del 15/09/2020 – Registro Particolare 21520 – Registro Generale 30581

Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobiliare – rep. n° 3059 del 03/08/2020 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

6.3 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione del 06/06/2018 – Registro Particolare 3541 – Registro Generale 22402

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per un totale di € 375.000,00 a garanzia di un mutuo di € 250.000,00 per la durata di 10 anni, gravante sugli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 16 – particella 1184 – sub. 10 – 11 – 12 - , [REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizione del 25/01/2019 – Registro Particolare 342 – Registro Generale 2482

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 20/12/2018 – repertorio n° 19006/2018 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per un importo pari a 1.000.000,00 € a garanzia di un capitale di 775.524,73 gravante su tutti i beni oggetto di vendita.

Iscrizione del 19/11/2019 – Registro Particolare 7942 – Registro Generale 46417



Ipoteca giudiziale derivante sentenza di separazione personale emesso dal Tribunale di Verona in data 24/06/2015 – repertorio n° 4711/2015 a favore di [REDACTED] per un importo pari a 80.000,00 € gravante su tutti i beni oggetto di vendita.

Trascrizione del 15/09/2020 – Registro Particolare 21520 – Registro Generale 30581

Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobiliare – rep. n° 3059 del 03/08/2020 a favore di [REDACTED]

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 22/01/2021, risultavano utilizzati in parte [REDACTED] e in parte locati come da contratti di seguito riportati:

1. Contratto di locazione del 29/03/2011 tra il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella persona del proprio legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] Oggetto del contratto La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in San Pietro in Cariano (VR), via quar n. 12 con estremi catastali identificati da 16 – 1184 – 8 – 9 – 10 – 11- 12.

Il contratto e canone di locazione avrà durata 117 dal 01/04/2011 al 31/12/2020. Il contratto, fatta salva la facoltà di disdetta prevista dalla Legge, si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori nove anni.

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 10000,00

Canone per gli anni 2011 e 2012 In deroga all'art.2 si stabilisce che: per il solo anno 2011 il canone di locazione viene pattuito in euro 81.000,00 (ottantunomila/00) annui da corrispondere al locatore in rate mensili anticipate dell'importo di euro 9.000 ciascuna secondo le modalità sopra indicate e con scadenza della prima rata il giorno cinque aprile 2011; per il solo anno 2012 il canone di locazione viene pattuito in euro 108.000,00 (centoottomila/00) annui da corrispondere al locatore in rate mensili anticipate dell'importo di euro 9.000 ciascuna sempre da corrispondere secondo le modalità sopra riportate.

Ulteriori indicazioni e clausole sono indicate nel documento allegato alla presente perizia.

NOTA: In data 31/12/2012 è stata prevista una variazione del contratto di locazione relativamente alla riduzione del canone di affitto a 12.000 € / annui.

Tale importo, risulta decisamente inferiore in riferimento ai beni oggetto di locazione e al pregio degli stessi. A parere del sottoscritto risulta congruo un canone di affitto annuale pari ad € 80.000,00.

2. Contratto di affitto di fondo rustico del 01/07/2015 tra il [REDACTED]



[REDACTED] concede in affitto [REDACTED] i terreni censiti al catasto fabbricati al foglio 16 mappale 1484, ora foglio 16 mappale 1537 – 1538 – 1539 – 1540. All'interno del contratto di locazione fanno parte altri terreni non oggetto di procedura esecutiva. Il contratto ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 10/11/2022 senza alcuna necessità di disdetta. Il canone di affitto è stabilito in 59.502,00 da pagare in rate annuali di complessivi 7.438,00 entro l'11 novembre di ogni annata. Ulteriori indicazioni e clausole sono indicate nel documento allegato alla presente perizia.

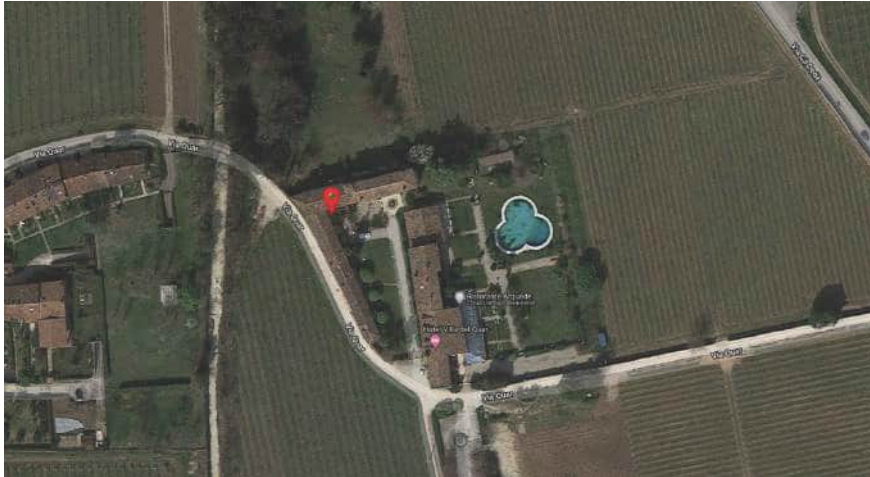
3. Contratto di affitto di fondo rustico del 10/01/2017 tra il [REDACTED] [REDACTED] concede in affitto [REDACTED] i terreni censiti al catasto fabbricati al foglio 16 indicati precedentemente al mappale 1511 per un importo pari a 1.000,00 €/annui. Ulteriori indicazioni e clausole sono indicate nel documento allegato alla presente perizia.

4. Contratto di affitto di fondo rustico del 27/07/2020 tra il [REDACTED] [REDACTED] concede in affitto [REDACTED] i terreni censiti al catasto fabbricati al foglio 18 – particella 372. La durata del Contratto viene fissata a partire dal 27/07/2020 e scadenza al 10 /11/2034 per un importo annuo pari a 100€.

NOTA:.. Tale importo, a parere del sottoscritto risulta inferiore alle quotazioni di mercato e si ritiene congruo un canone di affitto annuale pari ad € 700,00.

Inoltre, si far presente che i beni oggetto di perizia, sono inseriti all'interno di una più ampia proprietà ove è inserito un hotel di lusso denominato [REDACTED] in adiacenza ai beni oggetto di vendita.





Durante l'incontro con i tecnici del Comune di San Pietro in Cariano, è emerso che sul mappale 1546 era previsto la realizzazione di un nuovo edificio a servizio [REDACTED]. In riferimento a tale progetto, ad oggi mai realizzato, il sottoscritto ha richiesto mediante istanza al Comune di San Pietro in Cariano (con protocollo 6731 del 12/03/2021) un parere riguardo la fattibilità ad oggi di tale intervento.

Il Comune ha comunicato che, un'eventuale richiesta di costruzione di un nuovo edificio in deroga, dovrebbe essere rivista alla luce della nuova normativa urbanistica della Regione Veneto modificata con la Legge n.14/2017, secondo le indicazioni del PAT recentemente approvato (29/09/2020) e delle valutazioni sull'interesse pubblico dell'opera prerogativa dell'Amministrazione Comunale in quanto l'area in questione non ha potenzialità edificatoria essendo situata in zona agricola, all'interno di "contesti figurativi dei complessi monumentali" (art. 2.8) e l'edificio esistente è individuato come "Ville individuate dall'Istituto regionale per le Ville Venete" (art. 2.8) nella tavola 4 del P.A.T. vigente.

In secondo tempo, il Comune di San Pietro in Cariano, ha chiesto al sottoscritto del tempo per meglio valutare quanto sopra descritto.

Infine è emerso quanto riportato di seguito:

Articolo 3 Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale. (In vigore dal 1 gennaio 2013)

1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all' articolo 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.
2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.



3. Il limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato.

Considerato che l'immobile interessato è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04 e che nel precedente provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruire in Deroga n. 10954 del 02.04.2009) sono state acquisite le seguenti autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza di Verona ai sensi dell'art. 21 del testo unico:

- Prot. 3956 del 14/05/2005 (realizzazione volume accessorio in ferro e vetro)
- Prot. 16988 del 15/02/2006 (chiusura di una terrazza);
- Prot. 9891 del 02/08/2006 (progetto di ampliamento);

Con la presente si ritiene che la procedura da seguire per prosecuzione e la realizzazione dell'intervento inerente nuovo fabbricato in ampliamento a servizio sia quella prevista dal citato art. 3 della L.R.V. 55/2012.

9. PRATICHE EDILIZIE

9.1 – Disciplina urbanistica e altre disposizioni

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di San Pietro In Cariano (VR), come evidenziato nel CDU allegato, l'area catastalmente distinta al Foglio n. 16 - particelle n. 1184-1351-1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546 che nel P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) ha la seguente destinazione urbanistica:

Z.T.O. "E agricola – sottozona E2a" – l'area risulta altresì assoggettata a Vincolo Paesaggistico con presenza inoltre di Muro a Secco. I mappali risultano inoltre sottoposti a tutela ex L. 1089/39 quale bene architettonico - riferimento scheda n. 23;

- "TAVOLA 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

- L'intero territorio comunale è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 – Così d'acqua (art. 2.1);
- Viabilità/Fasciadirispetto(art.2.12);

- "TAVOLA 2 – Carta delle Invarianti":

- Ambito DOCC "Recioto della Valpolicella" – Classico (art.2.21);
- Ambiti paesaggistici regionali - Alta Pianura Veronese (art. 2.19);
- Invarianti di natura paesaggistica e storico monumentale – Manufatti lineari di pregio (art. 2.19);

- "TAVOLA 3 – Carta delle Fragilità":

- Area idonea a condizione – Vulnerabilità idrogeologica tipo a1) – fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.24);
- Aree boscate o destinate al rimboschimento (art. 2.26);

- TAVOLA 4 – Carta degli Ambiti Territoriali e della Trasformabilità":



- ATO n.5 – Agricolo (art.3.5);
- Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);
- Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);

L'area catastalmente distinta al Foglio n. 18 - particelle n. 371-372, nel P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) ha la seguente destinazione urbanistica:

Z.T.O. "E agricola – sottozona E2a" – l'area risulta altresì assoggettata a Vincolo Paesaggistico;

- "TAVOLA 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

- L'intero territorio comunale è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 – Così d'acqua (art. 2.1);

- "TAVOLA 2 – Carta delle Invarianti":

- Ambito DOCG "Recioto della Valpolicella"(art.2.21);
- Ambiti paesaggistici regionali – Alta Pianura Veronese (art. 2.19);

- "TAVOLA 3 – Carta delle Fragilità":

- Area idonea a condizione – Vulnerabilità idrogeologica tipo a1) – fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.24);

- "TAVOLA 4 – Carta degli Ambiti Territoriali e della Trasformabilità":

- ATO n.5 – Agricolo (art.3.5);
- Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);

9.2 Documentazione esaminata

Presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di San Pietro in Cariano, sono state eseguite le ricerche per i beni oggetto di esecuzione e secondo quanto riportato dai Tecnici del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 197 - prot. 4899 del 17/10/1990 per la realizzazione di una strada privata interpodereale di servizio e sistemazioni esterne nell'ambito dell'intervento di restauro di parte della villa veneta ad uso hotel – residence.
- Concessione edilizia n° 10 – pratica 7986 del 24/01/2001 per la pavimentazione della strada privata di servizio



- Concessione edilizia n° 07 – pratica 7884 del 08/02/2002 per la realizzazione di tre suite e due junior suite nella Villa Veneta denominata del Quar, la riapertura di una porta murata e la costruzione di una scala nel corpo di fabbrica ad ovest della villa.
- Variante alla Concessione edilizia n° 07 del 08/02/2002
- PDC n° 9538 per eseguire la variante n° 2 in corso d'opera alla concessione edilizia n° 07 del 08/02/2002 per il restauro di parte della villa.
- Progetto per la realizzazione di impianti elettrici di tre suite e due junior suite del 10/07/2005
- Dichiarazione di conformità del 10/07/2005
- Domanda di autorizzazione scarico prot. 5746 del 22/03/2005
- Dichiarazione di fine lavori del 10/05/2005
- Richiesta di agibilità del 10/05/2005
- Dichiarazione conformità impianto ascensori e televisivo prot. 10213 del 24/05/2005
- PDC n° 9858 del 23/02/2006 per la chiusura di un portico
- Progetto del 28/06/2006 per la realizzazione di impianti termici in una porzione di fabbricato
- Legge 10/91 – relazione tecnica rif. Pdc n° 9858
- Autorizzazione paesaggistica al pdc n° 9858 del 02/12/2005
- Parere Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. 4135 del 04/08/2005
- Dichiarazione di fine lavori del 28/02/2006
- Parere Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. 6391/12853
- PDC in deroga n° 10954 per il progetto di ampliamento dell'Hotel Villa del Quar
- Parere del Comune di San Pietro in Cariano relativo al PDC n° 10954

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A.

I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

10. N° 1 – ABITAZIONE – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 5

Caratteristiche generali

Il bene oggetto della vendita consiste nella piena proprietà di una porzione di villa veneta di origini antiche ed inserita in un contesto di prego. Il bene, che si distribuisce su tre livelli fuori terra, è composto al piano terra da un ingresso principale, due ampi locali attualmente utilizzati come ufficio, ripostiglio e un bagno. Una scala interna con rivestimento in pietra conduce al piano primo dove si trova la zona giorno della residenza composta da due ampi saloni e una cucina abitabile con annesso ripostiglio e bagno.

Nel piano secondo si distribuisce la zona notte, dotata di una camera padronale con annesso ripostiglio attualmente utilizzato come cabina armadio, ulteriori 3 camere da letto e due bagni. Al



terzo ed ultimo piano troviamo dei locali sottotetto di difficile accesso dovuto alle porte di altezze ridotte dettate dall'andamento della copertura. Internamente la residenza è caratterizzata da finiture di una certa qualità con soffitto in legno a vista, pavimentazione in parquet alternati a pavimentazioni in pietra e piastrelle di ceramica per i locali di servizio. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.



Vista del prospetto sud



Vista del salone interno al piano primo

All'interno della proprietà è collocato un hotel di lusso denominato Hotel Villa del Quar non oggetto di esecuzione immobiliare. Tale hotel condivide con il bene indicato al mappale 1184 le aree esterne e la viabilità di accesso alla proprietà. L'abitazione sopra descritta gode di un accesso dotato di ampio cancello in ferro posizionato sul lato sud della proprietà.



Vista aerea della proprietà



Vista del vialetto di accesso



Vista dell'ingresso



Vista della cucina al piano primo



Vista della zona giorno



Vista della zona notte

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature tradizionale	Discrete
Copertura	Copertura a falde	Discrete
Manto di copertura	Coppi	Da verificare
Scale interne	Scale con rivestimento in pietra	Discrete

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Portoncino blindato	Buone
Infissi interni	Legno e vetro	Buone
Infissi esterni	Legno con vetro a camera singola	Buone



Protezione infissi esterni	Scuretti in legno tonalità verde	Mediocre
Pareti interne	Tinteggiate	Discrete
Pavimentazioni interne	Parquet	Discrete
	Pietra	Discrete
	Piastrelle di ceramica	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Discrete

Caratteristiche impianti:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate.	Da verificare	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Telefonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma

NOTA: Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta in connessione con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati. Il futuro acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi i beni oggetto di vendita. Non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

Verifica della conformità edilizia

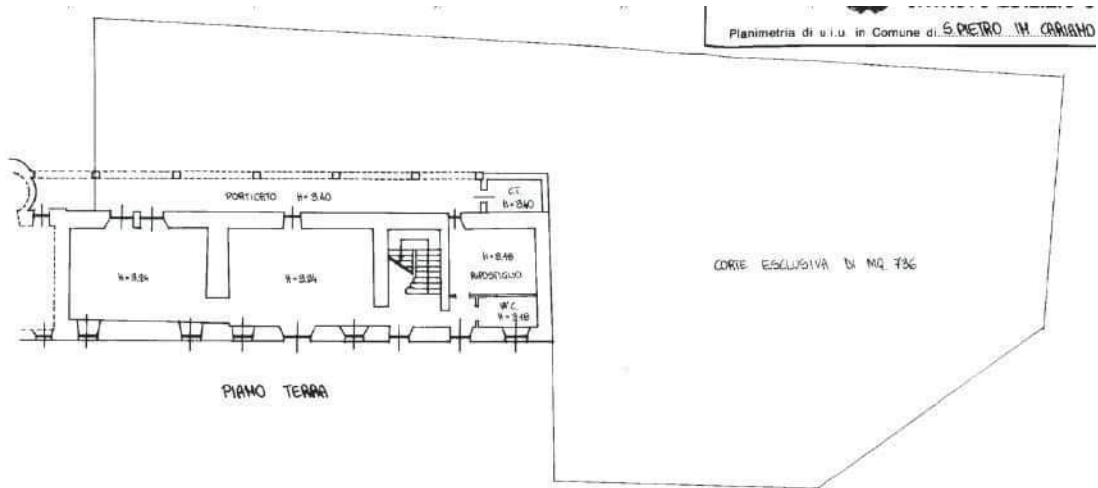
Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità dell'abitazione rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

Si raccomanda comunque al futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti.

Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato alcune difformità riscontrate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente:
la corte esterna esclusiva indicata in planimetria in realtà fa parte del foglio 16 – mappale 1351.





Regolarizzazione della conformità catastale

Per regolarizzare la difformità catastale, si dovrà procedere con la presentazione di una pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie.

Calcolo superfici

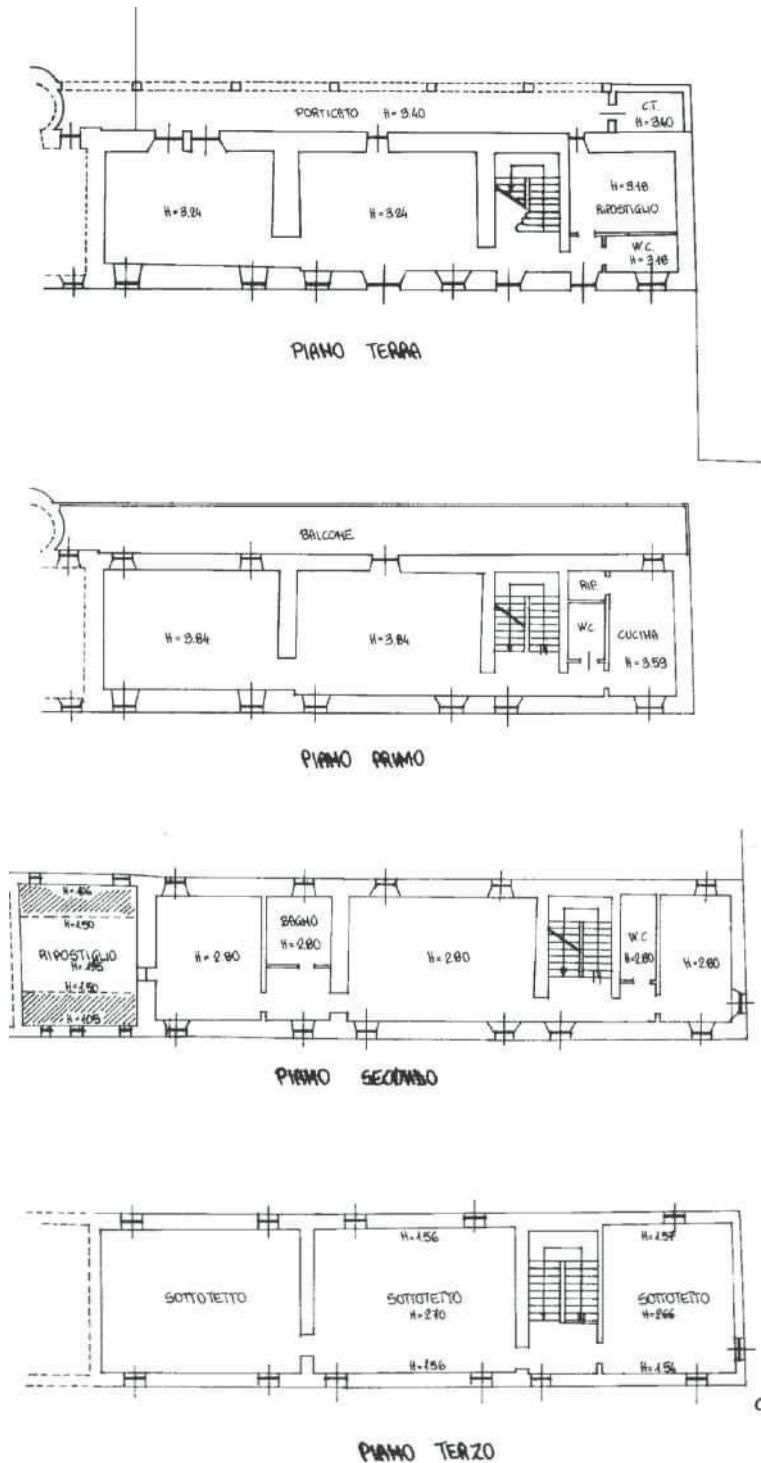
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Ingresso – vano scala	23,43 mq.	1	23,43 mq.
Disimpegno	4,36 mq.	1	4,36 mq.
Bagno	10,00 mq.	1	10,00 mq.
Ripostiglio	25,18 mq.	1	25,18 mq.
Locale 1	60,48 mq.	1	60,48 mq.
Locale 2	58,45 mq.	1	58,45 mq.
PERTINENZE ESTERNE PIANO TERRA			
Portico esterno	51,36 mq.	0,40	20,54 mq.
Centrale termica	7,64 mq.	0,15	1,15 mq.
PIANO PRIMO			
Disimpegno	27,00 mq.	\	27,00 mq.
Cucina	26,00 mq.	1	26,00 mq.
Ripostiglio	3,98 mq.	1	3,98 mq.
Bagno	4,96 mq.	1	4,96 mq.
Locale 1	61,34 mq.	1	61,34 mq.
Locale 2	59,24 mq.	1	59,24 mq.
PERTINENZE ESTERNE PIANO PRIMO			
Balcone	58,85 mq.	0,25	14,71 mq.



PIANO SECONDO			
Disimpegno	61,31 mq.	1	61,31 mq.
Camera	26,76 mq.	1	26,76 mq.
Bagno	8,43 mq.	1	8,43 mq.
Camera	19,35 mq.	1	19,35 mq.
Camera	19,35 mq.	1	19,35 mq.
Bagno	13,10 mq.	1	13,10 mq.
Camera	35,96 mq.	1	35,96 mq.
Ripostiglio	13,10 mq.	0,35	4,58 mq.
PIANO TERZO			
Locale sottotetto	61,67 mq.	0,60	37,00 mq.
Locale sottotetto	63,24 mq.	0,60	37,94 mq.
Disimpegno	22,51 mq.	1	22,51 mq.
Locale sottotetto	41,97 mq.	0,60	25,18 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			712,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35% / 40%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Planimetria del bene oggetto di vendita**11. N° 2 – SUITE – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 8****Caratteristiche generali**

Il bene oggetto di vendita consiste nella piena proprietà di una suite a destinazione alberghiera inserita all'interno della villa veneta di antiche origini. Il bene, collocato al piano terra, è dotato di accesso mediante un atrio comune con le altre unità ed è composto da un'ampia camera ed un

bagno. La suite internamente è caratterizzata da finiture di una certa qualità con soffitto in legno a vista, pavimentazione in cotto nella camera e rivestimenti in marmo all'interno del bagno. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.



Vista della camera



Vista del bagno

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche edilizie e costruttive:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso	Portoncino in legno	Buone
Infissi interni	Legno e vetro	Buone
Infissi esterni	Legno con vetro a camera singola	Buone
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno tonalità verde	Mediocre
Pareti interne	Tinteggiate	Discrete
Pavimentazioni interne	Cotto	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Marmo	Buone

Caratteristiche impianti:

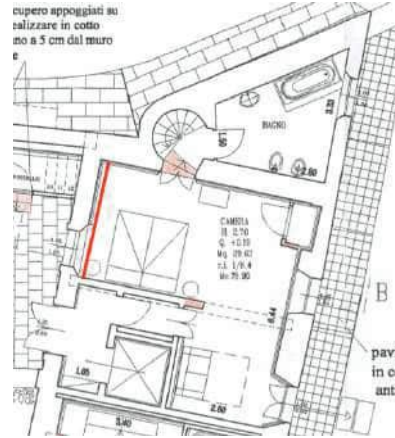
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate.	Da verificare	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	-	-	-
Telefonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Impianto TV	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma

NOTA: Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta in connessione con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati. Il futuro acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi i beni oggetto di vendita. Non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato alcune difformità della suite rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

Come evidenziato dall'immagine a lato è stata realizzata una controparete in cartongesso a chiusura interna della finestra che si affaccia sul portico.

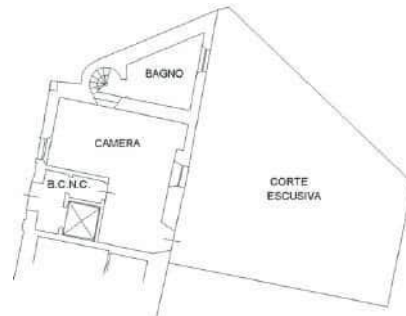


Regolarizzazione delle difformità edilizie

Per regolarizzare la difformità sopra indicata si dovrà procedere alla rimozione della controparete in cartongesso.

Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato le medesime difformità riscontrate nelle planimetrie depositate presso il Comune. Come indicato per il sub 5, la corte esterna esclusiva indicata in planimetria catastale in realtà fa parte del foglio 16 – mappale 1351.



Regolarizzazione della conformità catastale

Per regolarizzare le difformità catastali, si dovrà procedere con la presentazione di una pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie.

Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Camera	39,14 mq.	1	39,14 mq.
Bagno	20,50 mq.	1	20,50 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			60,00 mq.



Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

12. N° 3 – SUITE – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 9**Caratteristiche generali**

Il bene oggetto di vendita consiste nella piena proprietà di una suite a destinazione alberghiera inserita all'interno della villa veneta di antiche origini. Il bene, collocato al piano terra, è dotato di accesso autonomo direttamente dall'esterno ed è composto da un'ampio soggiorno, una camera e due bagni. La suite internamente è caratterizzata da finiture di una certa qualità con soffitto in legno a vista, pavimentazione in cotto nella camera, marmette di graniglia nella zona giorno e rivestimenti in marmo all'interno del bagno. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.



Vista della camera



Vista del soggiorno

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche edilizie e costruttive:**

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso	Portoncino in legno	Buone
Infissi interni	Legno e vetro	Buone
Infissi esterni	Legno con vetro a camera singola	Buone
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno tonalità verde	Mediocre

Pareti interne	Tinteggiate	Discrete
Pavimentazioni interne	Cotto	Discrete
	Marmette di graniglia	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Marmo	Buone

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate.	Da verificare	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	-	-	-
Telefonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Impianto TV	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma

NOTA: Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta in connessione con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati. Il futuro acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi i beni oggetto di vendita. Non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità della suite rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato alcune difformità riscontrate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Come visibile nell'immagine a lato è stata realizzata una nicchia doccia in muratura.

Inoltre, come indicato per il sub 5, la corte esterna esclusiva indicata in planimetria catastale in realtà fa parte del foglio 16 – mappale 1351.

**Regolarizzazione della conformità catastale**

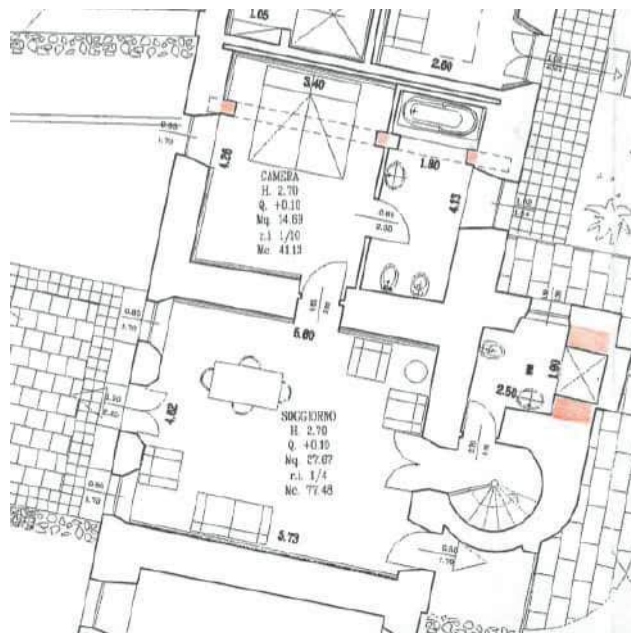
Per regolarizzare le difformità catastali, si dovrà procedere con la presentazione di una pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie.

Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno	38,51 mq.	1	38,51 mq.
Camera	21,09 mq.	1	21,09 mq.
Bagno	13,25 mq.	1	13,25 mq.
Bagno	16,52 mq.	1	16,52 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			89,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Planimetria del bene oggetto di vendita

13. N° 4 – 5 – 6 – SUITE – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 10 – 11 – 12**Caratteristiche generali**

I bene oggetto di vendita consistono nella piena proprietà di tre suite a destinazione alberghiera inserita all'interno della villa veneta di antiche origini. I sub 10 e 11 sono collocati al piano primo della residenza mentre il sub 12 è collocato al piano secondo. Le suite hanno accesso da un atrio comune con la suite del piano terra. Le unità internamente sono caratterizzate da finiture di una certa qualità con soffitto in legno a vista, pavimentazione in parquet nella camera e zona giorno e rivestimenti in marmo all'interno del bagno. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.



Vista del sub 10



Vista del sub 11



Vista del sub 12

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche edilizie e costruttive:**

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso	Portoncino in legno	Buone
Infissi interni	Legno e vetro	Buone
Infissi esterni	Legno con vetro a camera singola	Buone
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno tonalità verde	Mediocre
Pareti interne	Tinteggiate	Discrete
Pavimentazioni interne	Parquet	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Marmo	Buone



Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate.	Da verificare	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	-	-	-
Telefonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Impianto TV	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma

NOTA: Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta in connessione con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati. Il futuro acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi i beni oggetto di vendita. Non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità delle suite rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità delle suite rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Calcolo superfici sub. 10

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Camera	36,10 mq.	1	36,10 mq.
Bagno	21,60 mq.	1	21,60 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			58,00 mq.

Calcolo superfici sub. 11

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno	28,67 mq.	1	28,67 mq.
Camera	25,34 mq.	1	25,34 mq.
Bagno	23,66 mq.	1	23,66 mq.
Guardaroba	4,18 mq.	1	4,18 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			82,00 mq.

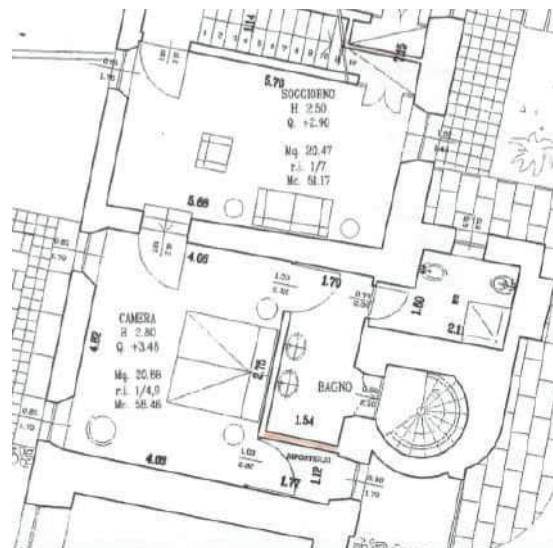
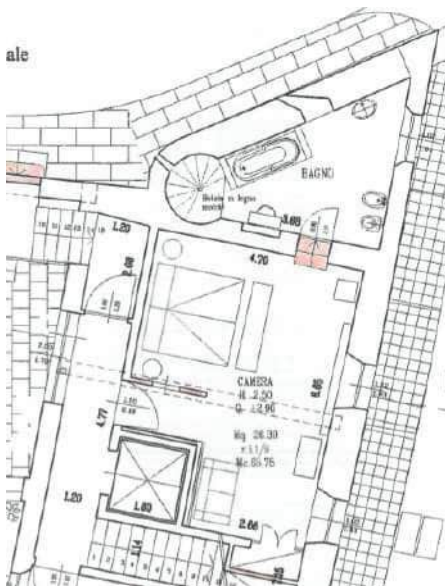


Calcolo superfici sub. 12

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO SECONDO			
Soggiorno	33,32 mq.	1	33,32 mq.
Camera	32,51 mq.	1	32,51 mq.
Bagno	7,38 mq.	1	7,38 mq.
Bagno	9,20 mq.	1	9,20 mq.
Guardaroba	1,35 mq.	1	1,35 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			84,00 mq.

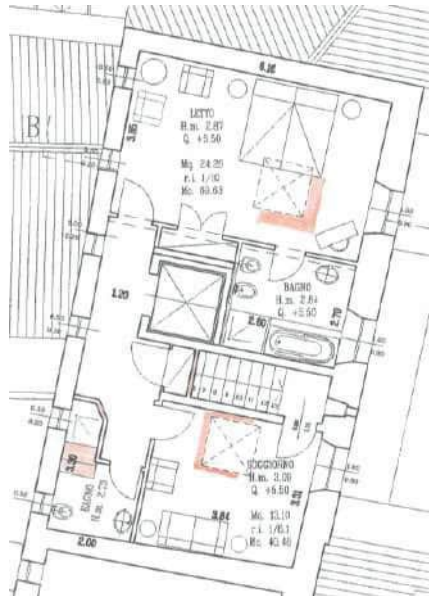
Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Planimetria del bene oggetto di vendita

Planimetria sub. 10

Planimetria sub. 11



Planimetria sub 12

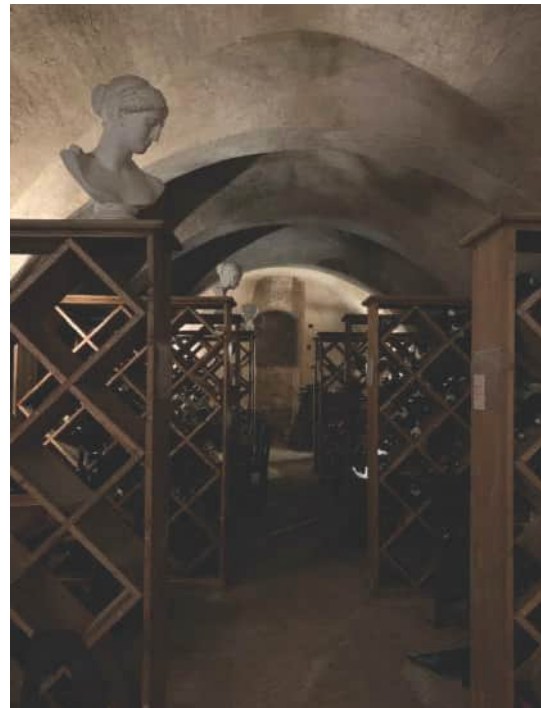
14. N° 7 – CANTINA – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 17

Caratteristiche generali

Il bene oggetto di vendita consiste nella piena proprietà di una cantina con volte a botte e pavimentazione in cotto. L'accesso avviene mediante una scala posizionata nel grande porticato chiuso del piano terra (ala ovest) che conduce livello interrato. La cantina attualmente utilizzata per lo stoccaggio di vino dell'adiacente struttura alberghiera, è dotato di un ampio locale rettangolare con un locale di servizio e servizio igienico. Le finiture interne risultano in discreto stato manutentivo.



Vista della scala di accesso



Vista della cantina

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche edilizie e costruttive:**

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso	Portoncino in legno	Buone
Infissi interni	Legno e vetro	Mediocri
Infissi esterni	Ferro e vetro	Mediocri
Pavimentazioni interne	Cotto	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Marmo	Buone

Caratteristiche impianti:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate e canaline esterne.	Da verificare	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	-	-	-
Telefonico	-	-	-
Impianto TV	-	-	-

NOTA: Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta in connessione con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati. Il futuro acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi i beni oggetto di vendita. Non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità della cantina rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità della cantina rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

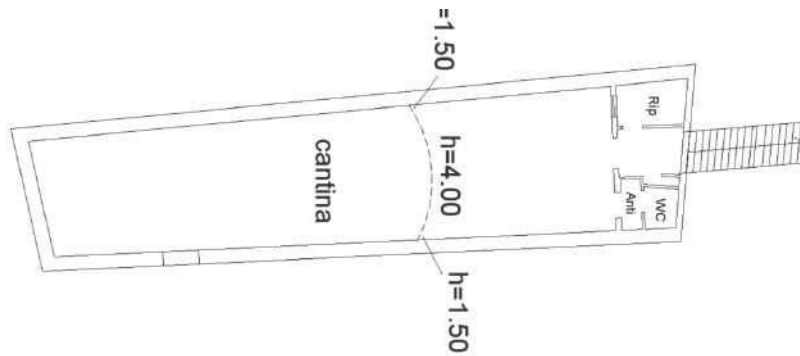
Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Cantina	143,44 mq.	1	143,44 mq.
Ripostiglio	7,44 mq.	1	7,44 mq.
Scala di accesso	13,58 mq.	1	13,58 mq.



Bagno	5,90 mq.	1	5,90 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			170,00 mq.

Planimetria del bene oggetto di vendita



15. N° 9 – SALONE – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 19

Caratteristiche generali

Il bene oggetto di vendita consiste nella piena proprietà di un salone di ampia metratura posizionato al piano terra ed utilizzato prevalentemente come sala convegni. L'accesso al bene è autonomo ed è posizionato sul fronte ovest della proprietà. Le unità internamente sono caratterizzate da finiture di una certa qualità con soffitto in legno a vista e pavimentazioni in marmo. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.



Vista del salone



Vista del salone

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche edilizie e costruttive:**

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Portoncino in legno	Buone
Infissi interni	Legno	Buone
Infissi esterni	Legno con vetro a camera singola	Buone
Protezione infissi esterni	-	-
Pareti interne	Tinteggiate	Discrete
Pavimentazioni interne	Marmo	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	-	-

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate.	Da verificare	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	-	-	-
Telefonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Impianto TV	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma

NOTA: Durante il sopralluogo non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti e l'attestato di prestazione energetica perché non presenti.

Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità del salone rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

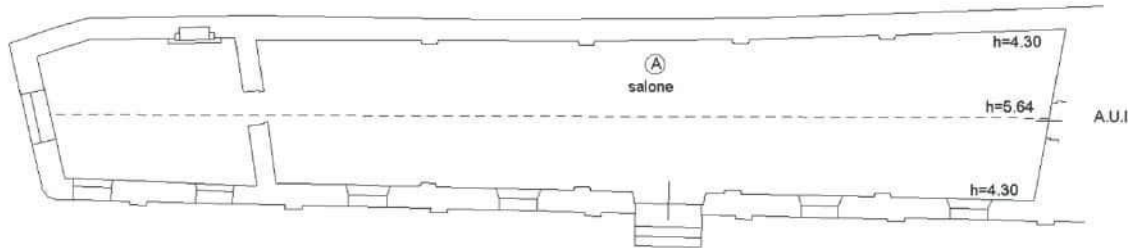
Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la conformità del salone rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Salone	188,00 mq.	1	188,00 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			188,00 mq.



Planimetria del bene oggetto di vendita**16. N° 10 – SALONE – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1184 – SUB. 20****Caratteristiche generali**

Il bene oggetto di vendita consiste nella piena proprietà di un salone di ampia metratura posizionato al piano terra e direttamente collegato con le suite precedentemente citate. Tale salone utilizzato prevalentemente come sala relax, gode di ampie vetrate che si affacciano direttamente sul gradino esterno. Il bene, internamente è caratterizzato da finiture di una certa qualità con soffitto in legno a vista e pavimentazioni in cotto in buono stato manutentivo.



Vista del salone



Vista del salone

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche edilizie e costruttive:**

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso	Portoncino in legno	Buone
Infissi interni	Legno	Buone

Infissi esterni	In ferro e legno	Buone
Protezione infissi esterni	-	-
Pareti interne	Tinteggiate	Discrete
Pavimentazioni interne	Marmo	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	-	-

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate.	Da verificare	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	-	-	-
Telefonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Impianto TV	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma

NOTA: Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta in connessione con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati. Il futuro acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi i beni oggetto di vendita. Non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato alcune difformità rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune. All'interno del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in assenza di autorizzazione.

Regolarizzazione delle difformità edilizie

Il soppalco realizzato in assenza di autorizzazione dovrà essere rimosso poiché non rispetta le attuali normative.

Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato la medesima difformità riscontrata nelle planimetrie depositate presso il Comune.



Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Salone	126,41 mq.	1	126,41 mq.
Ripostiglio	4,90 mq.	1	4,90 mq.
Centrale	10,66 mq.	1	10,66 mq.
Bagno	3,14 mq.	1	3,14 mq.
Disimpegno	13,91 mq.	1	13,91 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			159,00 mq.

17. BENI IDENTIFICATI DAL N° 11 AL N° 22 - TERRENI**Caratteristiche generali**

Al fine di evitare ripetizioni, di seguito verranno descritti i terreni identificati nella tabella a pagina 3 e precisamente le particelle 1533 – 1534 – 1535 – 1537 – 1538 – 1539 – 1540 – 1541 – 1542 – 1544 – 1545 – 1546. Tali porzioni di terreno sono collocate, in parte antistante l’hotel denominato “Villa del Quar” (non oggetto di vendita) sul fronte est, ed in parte sul retro della Villa storica oggetto di vendita sul fronte nord. Le particelle 1534 – 1535 – 1537 – 1538 – 1540 – 1541 – 1542 – 1544 – 1545, consistono in piccole porzioni di terreno lineare attualmente incolte e si identificano come vialetti di accesso alle particelle limitrofe, che percorrono la proprietà da sud verso nord, come visibile dalle immagini sottostanti.



La particella 1539, posizionata difronte al giardino dell’hotel “Villa del Quar”, risulta in parte coltivata a vigneto mentre le restanti particelle 1533, 1542, 1546 risultano attualmente destinate a prato e non coltivate.



Sulla particella 1546, come indicato precedentemente, nell'anno 2008 era stato autorizzato un progetto di ampliamento e nuova costruzione di un edificio a servizio [REDACTED] mediante un Permesso di Costruire in deroga. Ad oggi tale intervento non risulta realizzato ed in una prima fase il Comune di San Pietro in Cariano, aveva ribadito al sottoscritto che, considerato che i lavori per la costruzione del nuovo fabbricato non sono mai iniziati, tale richiesta di costruzione di un nuovo edificio in deroga dovrebbe essere rivista alla luce della nuova normativa urbanistica della Regione Veneto modificata con la Legge n.14/2017, secondo le indicazioni del PAT recentemente approvato (29/09/2020) e delle valutazioni sull'interesse pubblico dell'opera prerogativa dell'Amministrazione Comunale in quanto l'area in questione non ha potenzialità edificatoria essendo situata in zona agricola, all'interno di "contesti figurativi dei complessi monumentali" (art. 2.8) e l'edificio esistente è individuato come "Ville individuate dall'Istituto regionale per le Ville Venete" (art. 2.8) nella tavola 4 del P.A.T. vigente.

In secondo luogo, il Comune di San Pietro in Cariano ha ribadito al sottoscritto quando indicato di seguito:

Articolo 3 Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale. (In vigore dal 1 gennaio 2013)

1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all' articolo 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.
2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.
3. Il limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato.



Considerato che l'immobile interessato è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04 e che nel precedente provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruire in Deroga n. 10954 del 02.04.2009) sono state acquisite le seguenti autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza di Verona ai sensi dell'art. 21 del testo unico:

- Prot. 3956 del 14/05/2005 (realizzazione volume accessorio in ferro e vetro)
- Prot. 16988 del 15/02/2006 (chiusura di una terrazza);
- Prot. 9891 del 02/08/2006 (progetto di ampliamento);

Con la presente si ritiene che la procedura da seguire per la prosecuzione e la realizzazione dell'intervento inerente nuovo fabbricato in ampliamento a servizio [REDACTED] sia quella prevista dal citato art. 3 della L.R.V. 55/2012.

Calcolo superfici

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Particella 1533	1.520 mq.	1	1.520 mq.
Particella 1534	44 mq.	1	44 mq.
Particella 1535	44 mq.	1	44 mq.
Particella 1537	137 mq.	1	137 mq.
Particella 1538	97 mq.	1	97 mq.
Particella 1539	1.274 mq.	1	1.274 mq.
Particella 1540	11 mq.	1	11 mq.
Particella 1541	11 mq.	1	11 mq.
Particella 1542	265 mq.	1	265 mq.
Particella 1544	58 mq.	1	58 mq.
Particella 1545	58 mq.	1	58 mq.
Particella 1546	2.310 mq.	1	2.310 mq.

18. BENI IDENTIFICATI AL N° 23 – FOGLIO 16 – PARTICELLA 1351

Caratteristiche generali

La porzione di terreno facente parte della particella 1351 è identificata come corte esclusiva ed è collocata sul fronte nord della Villa oggetto di vendita, antistante il porticato posizionato sul retro del fabbricato per estendersi fino al confine con il giardino [REDACTED]

All'interno del terreno, sul lato est e nelle vicinanze della piscina dell'Hotel, è posizionato un Gazebo fisso con pavimentazione in pietra.





Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Area gazebo	30,20 mq.	1	30,20 mq.
Corte esclusiva	923,80 mq.	1	923,80 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			954,00 mq.

19. BENI IDENTIFICATI AL N° 24 e 25 – FOGLIO 18 – PARTICELLA 371 e 372

Caratteristiche generali

La porzione di terreno facente parte della particella 371 consiste nella stradina di accesso in intersezione con la strada comunale che conduce all'ingresso della villa e [REDACTED]

Tale percorso è stato pavimentato nel corso degli anni creando una zona parcheggio a servizio dell'Hotel immediatamente antistante l'ingresso, come da immagini di seguito riportate. [REDACTED] è identificata come corte esclusiva ed è collocata sul fronte nord della Villa oggetto di vendita, antistante il porticato posizionato sul retro del fabbricato per estendersi fino al confine con il giardino [REDACTED]

All'interno del terreno, sul lato est e nelle vicinanze della piscina dell'Hotel, è posizionato un Gazebo fisso con pavimentazione in pietra. [REDACTED] incolte e si identificano come vialetti di accesso alle particelle limitrofe, che percorrono la proprietà da sud verso nord, come visibile dalle immagini sottostanti.





La porzione di terreno identificata alla particella 372 risulta attualmente utilizzata e coltivata a vigneto.

Calcolo superfici

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Particella 371	5.037 mq.	1	5.037 mq.
Particella 372	2.000 mq.	1	2.000 mq.

20. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

19.1 Scopo della stima

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile alla data di riferimento della presente perizia.

19.2 Criteri della stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene



oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

19.3 Parametri di valutazione

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

19.4 Mercato di riferimento

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

19.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto, ha ritenuto opportuno applicare dei coefficienti di merito rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e tenendo in considerazione che la vendita del bene avverrà mediante asta competitiva giudiziaria. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

Viste le osservazioni pervenute dal [REDACTED] in data 26 Aprile 2022, il sottoscritto precisa che ha ritenuto di procedere con il metodo di stima sopra descritto poiché, sul mercato della zona, erano presenti due ville di pregio risalenti alla fine del Cinquecento e del 1600. Tali ville, site nel territorio della Valpolicella, erano collocate a poca distanza dai beni oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto descritto dal [REDACTED] si ritiene opportuno accogliere alcune osservazioni proposte e rivedere la stima del compendio immobiliare, come riportato nella tabella di seguito riportata.



Si precisa che nella valutazione di tutti i beni appartamenti alla procedura, si è tenuto in considerazione dell'influenza delle parti comuni (b.c.n.c.) di cui possono godere come:

- Il sub. 7 del mappale 1184 che consistente in una corte esterna recintata in parte dedicata a giardino e in parte composta da vialetti in ghiaio e in pietra. Tale area esterna, dotata di impianto di irrigazione ed illuminazione, risulta in comune non solamente a tutti i subalterni oggetto di vendita ma anche all'adiacente [redacted] di altra proprietà.

Quindi il sub. 7 potrà essere utilizzato da chiunque ne abbia titolo ma con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari.

- Nella valutazione dei sub. 8 – 10 – 11 – 12 e nell'identificazione del loro valore, si è tenuto in considerazione del bene comune non censibile identificato al sub. 18.

Si ritiene opportuno rivedere le valutazioni riguardo il parco posto sul retro della villa in parte recintato da un muro in sassi di antica origine e considerato di particolare interesse. I mappali oggetto di procedura (mappale 1351 – 1533 – 1542 – 1546) compongono una parte dell'antico brolo della villa caratterizzato da piante ad alto fusto di varie essenze. Inoltre, sul mappale 1351, è presente un gazebo di pregio posizionato in adiacenza alla piscina [redacted] ed originariamente a servizio degli ospiti dell'attività ricettiva.

Infine, si ritiene opportuno rivedere la valutazione del mappale 371 al foglio 18 consistente nel viale di accesso alla villa e relativo parcheggio costituito da pavimentazione in ciottoli e lastre di pietra. Il vialetto risulta piantumato ai lati nel primo tratto di accesso e dotato di alberi ad alto fusto nell'area destinata a parcheggio.

N°	DESCRIZIONE	MQ. COMM.	€/mq.	Valore complessivo
1	Abitazione – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 5	712 mq.	3.600	2.563.200 €
2	Suite – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 8	60 mq.	4.100	246.000 €
3	Suite – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 9	89 mq.	4.100	364.900 €
4	Suite – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 10	58 mq.	4.100	237.800 €
5	Suite – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 11	82 mq.	4.100	336.200 €
6	Suite – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 12	84 mq.	4.100	344.400 €
7	Cantina – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 17	170 mq.	1.700	289.000 €
9	Salone – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 19	188 mq.	3.300	620.400 €
10	Salone – Fg. 16 – mapp. 1184 – sub. 20	159 mq.	3.800	604.200 €
11	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1533	1.520 mq.	90	136.800 €
12	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1534	44 mq.	13	572 €
13	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1535	44 mq.	13	572 €
14	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1537	137 mq.	13	1.781 €
15	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1538	97 mq.	13	1.261 €



16	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1539	1.274 mq.	35	44.590 €
17	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1540	11 mq.	13	143 €
18	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1541	11 mq.	13	143 €
19	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1542	265 mq.	90	23.850 €
20	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1544	58 mq.	13	754 €
21	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1545	58 mq.	13	754 €
22	Terreno – Fg. 16 – mapp. 1546	2.310 mq.	110	254.100€
23	Tettoia – corte esclusiva – Fg. 16 – mapp. 1351	954 mq.	75	71.550 €
24	Terreno – Fg. 18 – mapp. 371	4.351 mq.	100	435.100 €
		686 mq.	35	24.010 €
25	Terreno – Fg. 18 – mapp. 372	2.000 mq.	43	86.000 €
TOTALE valore aggiornato (arrotondato)				6.688.000 €

PREZZO BASE DEL LOTTO IN ESECUZIONE**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' = € 6.688.000,00**

Valore arrotondato e al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

N.B. - Si raccomanda comunque al futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti. Inoltre, si raccomanda di prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Cariano, prima dell'acquisto del bene, per verificare quanto descritto in riferimento al terreno censito al foglio 16 – mappale 1546.

21. RIEPILOGO CONCLUSIVO**Lotto Unico composto da:**

N°	Identificazione catastale	Tipologia	Intestazione catastale	Quota di proprietà
1	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 5	abitazione	██████████	1/1
2	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 8	Suite	██████████	1/1
3	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 9	Suite	██████████	1/1
4	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 10	Suite	██████████	1/1
5	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 11	Suite	██████████	1/1
6	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 12	Suite	██████████	1/1
7	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 17	magazzino	██████████	1/1
8	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 18	B.C.N.C	-	-



9	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 19	Sala convegni	██████████	1/1
10	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 20	Sala convegni	██████████	1/1
11	Fg.16 – Part. 1533	terreno	██████████	1/1
12	Fg.16 – Part. 1534	terreno	██████████	1/1
13	Fg.16 – Part. 1535	terreno	██████████	1/1
14	Fg.16 – Part. 1537	terreno	██████████	1/1
15	Fg.16 – Part. 1538	terreno	██████████	1/1
16	Fg.16 – Part. 1539	terreno	██████████	1/1
17	Fg.16 – Part. 1540	terreno	██████████	1/1
18	Fg.16 – Part. 1541	terreno	██████████	1/1
19	Fg.16 – Part. 1542	terreno	██████████	1/1
20	Fg.16 – Part. 1544	terreno	██████████	1/1
21	Fg.16 – Part. 1545	terreno	██████████	1/1
22	Fg.16 – Part. 1546	terreno	██████████	1/1
23	Fg.16 – Part. 1351	tettoia	██████████	1/1
24	Fg.18 – Part. 371	terreno	██████████	1/1
25	Fg.18 – Part. 372	terreno	██████████	1/1

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'****€ 6.688.000,00***(seimilioseicentottantottomila,00)*

N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.



22. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Conservatoria
4. Documentazione Comune

Verona, 09 Maggio 2022

