

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

95/2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Claudia Fattori arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario

Dott.ssa Leila Maria Caserta - 045 591033 lc@studiomarcocaserta.it

Claudia Fattori architetto

37131 Verona, Via Fracastoro n.11

C.F. FTTCLD70L53L781U

P.IVA 03017440235

arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it



SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1	LOTTO UNICO	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici	8
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	9
D.1.3	Descrizione dei beni	14
D.1.3.1	Contesto	14
D.1.3.2	Descrizione del compendio	15
D.1.3.2.1	Stato manutentivo del compendio	24
D.1.3.3	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	31
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso del bene immobile	32
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	33
D.1.5	Situazione catastale degli immobili	37
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	37
D.1.6	Stato di occupazione dell'immobile	41
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	41
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	41
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	42
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	42
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	43
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	44
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	44
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	45
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	45
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	45
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	45
D.1.13	Valutazione del lotto	46
D.1.13.1	Consistenza	46
D.1.13.2	Criteri di stima	47
D.1.9.1	Adeguamenti e correzioni della stima	54
D.1.9.2	Valore di stima al netto delle decurtazioni	54
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	55



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 95/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Fabbricati per floricoltura in disuso da anni: serre, spazi espositivi e di vendita, deposito, terreni e casa del custode con autorimessa.
Ubicazione	Zevio (VR) via Toffanelle Nuove n. 46
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Zevio Foglio 45: Part. 338, Sub. 1, Cat. D/8 Part. 338, Sub. 2, Cat. A/2 Part. 338, Sub. 3, Cat. C/6 Part. 338, Sub. 4, Cat. C/2 Part. 339, Cat. D/8 Catasto Terreni del Comune di Zevio Foglio 45: Part. 280, Prato Irr Arb, 1.541 mq Part. 285, Prato Irrig., 20.240 mq Part. 324, Pioppeto, 972 mq Part. 328, Pioppeto, 290 mq, Part. 334, Prato Ir-Arb, 14.301 mq
VALORE DI STIMA della piena proprietà al netto delle decurtazioni	€ 1.841.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti- Costi di regolarizzazione mediante riduzione in pristino/sanatoria già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni
Esistenza di formalità non cancellabili	-
NOTE	Il pignoramento non colpisce il B.C.N.C. Part. 338 sub 5 comune ai soli beni pignorati.

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

piena proprietà

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lotto unico.



Beni in Zevio Catasto Terreni Fg 45: Part. I.le 7, 8, 9, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 276, 278, 280, 281, 283, 285, 287; (totali mq 672.340)

Formalità successive: Atto del 17.06.2010 rep. 99.957 del notaio Giuffrè trascritto il **22/06/2010** ai n.ri RG/RP n. 24.419/**14.876**: a precisazione e integrazione del beni è da intendersi ricompreso anche il piccolo fabbricato insistente al C.F. sulla Part. 75 (ex terreno Part. 14)

3. Per **Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale** del **20.10.2005** rep. n. **94.964** del notaio Giuffrè, trascritto a Verona in data **29.10.2005** ai n.ri 46.846/**28.903** RG/RP. (All. E.5.1.9 Nota)

a favore [REDACTED] piena proprietà

contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in Zevio Catasto Terreni Fg 45: Part. I.le 7, 9, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 276, 278, 280, 281, 283, 285, 287, 288, 289; (totali mq 672.340)

Formalità successive: Atto del 17.06.2010 rep. 99.957 del notaio Giuffrè trascritto il **22/06/2010** ai n.ri RG/RP n. 24.420/**14.877**: a precisazione e integrazione del beni è da intendersi ricompreso anche il piccolo fabbricato insistente al C.F. sulla Part. 75 (ex terreno Part. 14)

4. Per **Atto di scissione** del **20.03.2008** rep. n. **98.457** del notaio Giuffrè, trascritto a Verona in data **11.04.2008** ai n.ri 15.239/**10.020** RG/RP. (All. E.1.2 Titolo)

a favore [REDACTED] piena proprietà

contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in Zevio Catasto Terreni Fg 45: Part. I.le 7, 9, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 276, 278, 280, 281, 283, 285, 287, 288, 289, 75; (totali mq 672.340)

Formalità successive: Atto del 17.06.2010 rep. 99.957 del notaio Giuffrè trascritto il **22/06/2010** ai n.ri RG/RP n. 24.421/**14.878**: a precisazione e integrazione del beni è da intendersi ricompreso anche il piccolo fabbricato insistente al C.F. sulla Part. 75 (ex terreno Part. 14)

- Con **due successivi atti di vendita**, rispettivamente atto rep. n. 402 del 07.08.2009 del notaio **Marinucci** trascritto il **17.08.2009** ai n.ri RG/RP 33.224/**20029** e atto del 26.07.2010 rep. n. del notaio **Salvatore** trascritto il 2.8.2010 ai n.ri RG/RP 30984/**18867**, [REDACTED] vendeva a terzi una parte dell'originario compendio, la vendita non ricomprendeva i beni pignorati.

(All. E.5.2.1 Nota e All. E.1.3 Titolo)

Con **Atto del notaio Felli, rep. 1.296 del 12.12.2018** registrato a Verona 2 il 19.12.2018 e depositato al Registro delle Imprese C.C.I.A.A. prot. n. 114.577 e iscrizione del 20.12.2018, viene deliberato lo scioglimento anticipato della società e la messa in liquidazione. (All. E.1.4 Titolo)

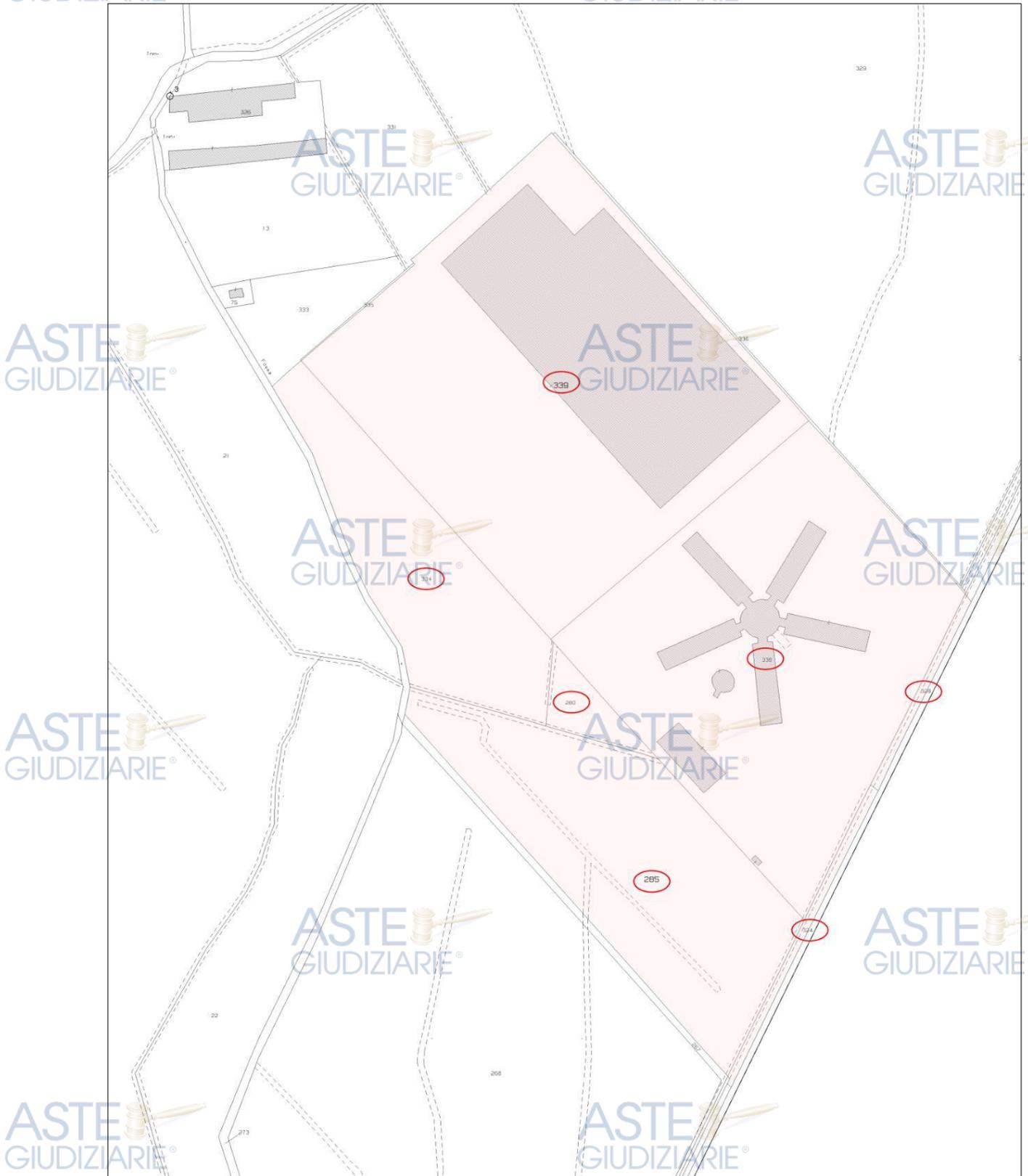


Si evidenzia che, per presumibile refuso di stesura, la certificazione notarile omette di riportare alla pag. 2 il terreno pignorato Particella 334. Tale bene risulta infatti correttamente citato alle pagine seguenti della relazione, sia alla voce pignoramento che nella ricostruzione delle variazioni catastali. Si fa presente che la provenienza dell'intero compendio pignorato deriva dai medesimi atti.

La ricostruzione delle variazioni catastali del compendio rispetto all'originaria provenienza del 1993 è stata riportata al successivo paragrafo, comprensiva anche di tabella illustrativa dei beni alienati a terzi e della corrispondenza della restante parte del compendio con i beni pignorati oggetto della presente procedura.



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ PIGNORATE NELLA MAPPA CATASTALE



I beni pignorati sono ubicati a ZEVIO (VR), via Toffanelle Nuove n. 46 e così catastalmente censiti:

Catasto **Fabbricati** del Comune di Zevio **Foglio 45:**

- Floricoltura** **Part. 338, Sub. 1**, Cat. D/8, R. € 14.948,56, Piano T-1° - via Toffanelle Nuove;
- Abitazione** **Part. 338, Sub. 2**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 8 vani, Sup. Catastale 164 – 155 mq, R. € 516,46, Piano T-1° - via Toffanelle Nuove;
- Autorimessa** **Part. 338, Sub. 3**, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 19 mq, Sup. Catastale Tot. 21 mq, R. € 58,88, Piano T - via Toffanelle Nuove;
- Deposito** **Part. 338, Sub. 4**, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 544 mq, Sup. Catastale totale 566 mq, R. € 1.039,52, Piano T - via Toffanelle Nuove;
- Serre di produzione** **Part. 339**, Cat. D/8, R. € 16.802,00, Piano T - via Toffanelle Nuove;

Catasto **Terreni** del Comune di Zevio **Foglio 45:**

- Terreno** **Part. 280**, Prato Irr Arb, Classe U, 1.541 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D.. 11,95, R.A. 6,37;
- Terreno** **Part. 285**, Prato Irrig., Classe U, 20.240 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D. 146,60, R.A. 104,53;
- Terreno** **Part. 324**, Pioppeto, Classe U, 972 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D.. 7,04, R.A. 2,26;
- Terreno** **Part. 328**, Pioppeto, Classe U, 290 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D. 2,10, R.A. 0,67;
- Terreno** **Part. 334**, Prato Ir-Arb, Classe U, 14.301 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D. 110,94, R.A. 59,09;

catastalmente intestati a

proprietà per 1/1

sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

L'unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati alla Part. 339 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 45, **Particella 339, Ente Urbano, di mq 44.075**, RD - RA -.

Non risulta redatto Elaborato planimetrico per la Particella in esame.

Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati alle Part. 338 subb. 1, 2, 3 e 4 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 45, **Particella 338, Ente Urbano, di mq 36.077**, RD - RA -.

L'elaborato planimetrico individua la **Part. 338 sub 5 quale B.C.N.C. a tutti i sub (corte-parcheggio-area di manovra)**

SEGNALAZIONE Tutti i subalterni della Part. 338 risultano pignorati. Il pignoramento non colpisce viceversa il B.C.N.C. Part. 338 sub 5 comune ai soli beni pignorati.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.

VARIAZIONI CATASTALI STORICHE

Comune di Zevio, Catasto Fabbricati Fg 45

Floricoltura Part. 338, Sub. 1, Cat. D/8, R. € 14.948,56, Piano T-1° - via Toffanelle Nuove;

Variazione del 01/09/2015 Pratica n. VR0163433 in atti dal 01/09/2015 codifica piano incoerente (n. 70182.1/2015)

Variazione del 27/10/2012 Pratica n. VR0319784 in atti dal 27/10/2012 (n. 49104.1/2012) dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vr 0386815 del 30/09/2011

Variazione del 17/10/2011 Pratica n. VR0405395 in atti dal 17/10/2011 (n. 134646.1/2011) classamento e rendita rettificati

Costituzione del 17/01/2011 Pratica n. VR0011594 in atti dal 17/01/2011 (n. 168.1/2011)

Abitazione Part. 338, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 8 vani, Sup. Catastale 164 – 155 mq, R. € 516,46, Piano T-1° - via Toffanelle Nuove;

Variazione del 01/09/2015 Pratica n. VR0163434 in atti dal 01/09/2015 codifica piano incoerente (n. 70183.1/2015)

Costituzione del 17/01/2011 Pratica n. VR0011594 in atti dal 17/01/2011 (n. 168.1/2011)

Autorimessa Part. 338, Sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 19 mq, Sup. Catastale Tot. 21 mq, R. € 58,88, Piano T - via Toffanelle Nuove;

Costituzione del 17/01/2011 Pratica n. VR0077803 in atti dal 17/01/2011 (n. 168.1/2011)

Deposito Part. 338, Sub. 4, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 544 mq, Sup. Catastale totale 566 mq, R. € 1.039,52, Piano T- via Toffanelle Nuove;

Variazione del 29/04/2016 Pratica n. VR0163433 in atti dal 29/04/2016 inserimento annotazione (n. 29807.1/2016) cancellazione, a seguito di richiesta prot. n. vr0077359 , del 29/04/2016 , dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralita' apposta in data 30/09/2011 -classamento e rendita validati

Variazione del 27/10/2012 Pratica n. VR0319785 in atti dal 27/10/2012 (n. 49105.1/2012) dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vr 0386815 del 30/09/2011

Costituzione del 17/01/2011 Pratica n. VR0011594 in atti dal 17/01/2011 (n. 168.1/2011)

Serre di produzione Part. 339, Cat. D/8, R. € 16.802,00, Piano T- via Toffanelle Nuove;

Variazione del 27/10/2012 Pratica n. VR0319786 in atti dal 27/10/2012 (n. 49106.1/2012) dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vr 0386815 del 30/09/2011

Variazione del 12/09/2011 Pratica n. VR0339322 in atti dal 12/09/2011 (n. 102113.1/2011) classamento e rendita rettificati

Costituzione del 24/03/2011 Pratica n. VR0148431 in atti dal 24/03/2011 (n. 123.1/2011)

Comune di Zevio, Catasto Terreni Fg 45

Terreno Part. 280, Prato Irr Arb, Classe U, 1.541 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D.. 11,95, R.A. 6,37;

così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 11 di mq 30.373 e generate la Part. 278 di mq 8.490, la Part. 279 di mq 20.342 e la **Part. 280** di mq 1.541, immobile predecessore:

Part. 11 di mq 30.373, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Terreno Part. 285, Prato Irrig., Classe U, 20.240 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D. 146,60, R.A. 104,53;

così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 266 di mq 20.873 e generate la Part. 285 di mq 20.240, la Part. 286



di mq 563, la Part. 287 di mq 70, immobile predecessore:

Part. 266 di mq 20.873, così identificato Frazionamento del 24/02/1997 in atti dal 25/02/1997 (n.664.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 16 di mq 90.175 e generate la Part. 266 di mq 20.873, la Part. 267 di mq 1.597 e la Part. 268 di mq 67.705, immobile predecessore:
Part. 16 di mq 90.175, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Terreno Part. 324, Pioppeto, Classe U, 972 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D.. 7,04, RA. 2,26;

così identificato per Frazionamento del 09/04/2009 Pratica n. VR0114200 in atti dal 09/04/2009 (n. 114200.1/2009) con cui viene soppressa la Part. 269 di mq 2.153 e generate la Part. 324 di mq 972 e la Part. 325 di mq 1.181; immobile predecessore:

Part. 269 di mq 2.153, così identificato per Frazionamento del 24/02/1997 in atti dal 25/02/1997 (n. 664.2/1997) con cui viene soppressa la Part. 17 di mq 2.628 e generate la Part. 269 di mq 2153 e la Part. 270 di mq 475, immobile predecessore:

Part. 17 di mq 2.628, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Terreno Part. 328, Pioppeto, Classe U, 290 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D. 2,10, R.A. 0,67;

Terreno Part. 334, Prato Ir-Arb, Classe U, 14.301 mq, Deduz. BRD-DS1R, R.D. 110,94, R.A. 59,09;

Ente Urbano Part. 338 mq 36.077, RD - RA -;

così identificati per Frazionamento del 26/04/2010 Pratica n. VR0140004 in atti dal 26/04/2010 presentato il 26/04/2010 (n. 140004.1/2010) con cui vengono sopresse la Part. 9 di mq 3.734, la Part. 276 di mq 161.341, la part. 278 di mq 8.490, la Part. 281 di mq 16.109 e la Part. 287 di mq 80.645 e generate la Part. 327 di mq 3.444, la Part. **328 di mq 290**, la Part. 329 di mq 161.261, la Part. 330 di mq 80, la Part. 331 di mq 8.399, la Part. 332 di mq 91, la Part. 333 di mq 1.808, la Part. **334 di mq 14.301**, la Part. 335 di mq 158, la Part. 336 di mq 506, la Part. 337 di mq 43.904, la Part. **338 di mq 36.077**; immobili predecessori:

Part. 9 di mq 3.734, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 276 di mq 161.341, così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 10 di mq 206.615 e generate la Part. 276 di mq 161.341 e la Part. 277 di mq 45.274, immobile predecessore:

Part. 10 di mq 206.615, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 278 di mq 8.490, così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 11 di mq 30.373 e generate la Part. 278 di mq 8.490 e la Part. 279 di mq 20.342 e Part. 280 di mq 1.541, immobile predecessore:

Part. 11 di mq 30.373, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 281 di mq 16.109, così identificato per Frazionamento del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 144170.1/1989) con cui si generano la Part. 281 di mq 16.109 e la Part. 75 di mq 265, immobile predecessore:

Part. 281 di mq 16.374, così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 14 di mq 30.125 e generate la Part. 281 di mq 16.374 e la Part. 282 di mq 13.751, immobile predecessore:

Part. 14 di mq 30.125, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 287 di mq 80.645, così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui vengono sopresse la Part. 266 di mq 20.873, la Part. 277 di mq 45.274, la Part. 279 di mq 20.342, la Part. 282 di mq 13.751, la Part. 284 di mq 645, la Part. 286 di mq 563 e la Part. 287 di mq 70; e generata la Part. 287 di mq 80.645, immobile predecessore:

Part. 266 di mq 20.873 così identificato Frazionamento del 24/02/1997 in atti dal 25/02/1997 (n.664.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 16 di mq 90.175 e generate la Part. 266



di mq 20.873, la Part. 267 di mq 1.597 e la Part. 268 di mq 67.705, immobile predecessore:

Part. 16 di mq 90.175, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 277 di mq 45.274 così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 10 di mq 206.615 e generate la Part. 276 di mq 161.341 e la Part. 277 di mq 45.274, immobile predecessore:

Part. 10 di mq 206.615, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 279 di mq 20.342, così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 11 di mq 30.373 e generate la Part. 278 di mq 8.490 e la Part. 279 di mq 20.342 e Part. 280 di mq 1.541, immobile predecessore:

Part. 11 di mq 30.373, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987

Part. 282 di mq 13.751, così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 14 di mq 30.125 e generate la Part. 281 di mq 16.374 e la Part. 282 di mq 13.751, immobile predecessore:

Part. 14 di mq 30.125, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 284 di mq 645, così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 15 di mq 1.850 e generate la Part. 283 di mq 1.205 e la Part. 284 di mq 645, immobile predecessore:

Part. 15 di mq 1.850, così identificato dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Part. 286 di mq 563 e la Part. 287 di mq 70 così identificato per Frazionamento del 19/06/1997 in atti dal 20/06/1997 (n. 2047.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 266 di mq 20.873 e generate la Part. 285 di mq 20.240, la Part. 286 di mq 563, la Part. 287 di mq 70, immobile predecessore:

Part. 266 di mq 20.873, così identificato Frazionamento del 24/02/1997 in atti dal 25/02/1997 (n.664.1/1997) con cui viene soppressa la Part. 16 di mq 90.175 e generate la Part. 266 di mq 20.873, la Part. 267 di mq 1.597 e la Part. 268 di mq 67.705, immobile predecessore:

Part. 16 di mq 90.175, così sin dall'Impianto meccanografico del 20/10/1987;

Ente urbano Part. 339, mq 44.075, RD - RA -;

così identificati per Tipo Mappale del 26/04/2010 Pratica n. VR0140004 in atti dal 26/04/2010 presentato il 26/04/2010 (n. 140004.1/2010), per soppressione della Part. 330 di mq 80, della Part. 332 di mq 91 e della Part. 337 di mq 43.904, immobili predecessori:

Part. 330 di mq 80

Part. 332 di mq 91

Part. 337 di mq 43.904

così identificati per Frazionamento del 26/04/2010 Pratica n. VR0140004 in atti dal 26/04/2010 presentato il 26/04/2010 (n. 140004.1/2010) con cui vengono sopresse la Part. 9 di mq 3.734, la Part. 276 di mq 161.341, la part. 278 di mq 8.490, la Part. 281 di mq 16.109 e la Part. 287 di mq 80.645 e generate la Part. 327 di mq 3.444, la Part. 328 di mq 290, la Part. 329 di mq 161.261, la Part. 330 di mq 80, la Part. 331 di mq 8.399, la Part. 332 di mq 91, la Part. 333 di mq 1.808, la Part. 334 di mq 14.301, la Part. 335 di mq 158, la Part. 336 di mq 506, la Part. 337 di mq 43.904, la Part. 338 di mq 36.077; immobili predecessori:

Come per beni di cui alla voce precedente.

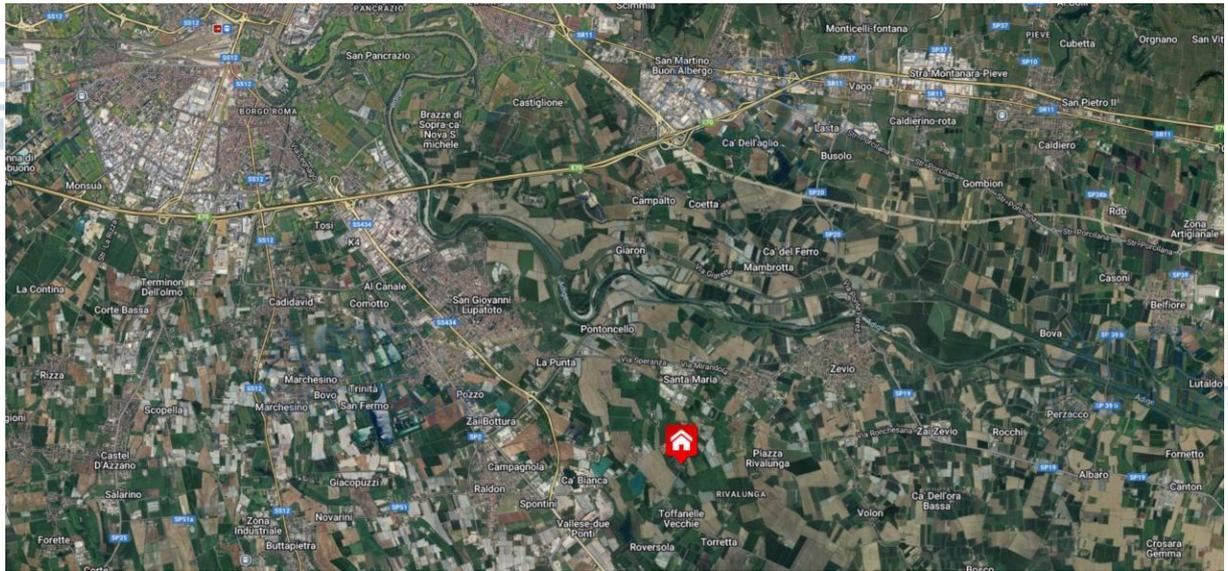
D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

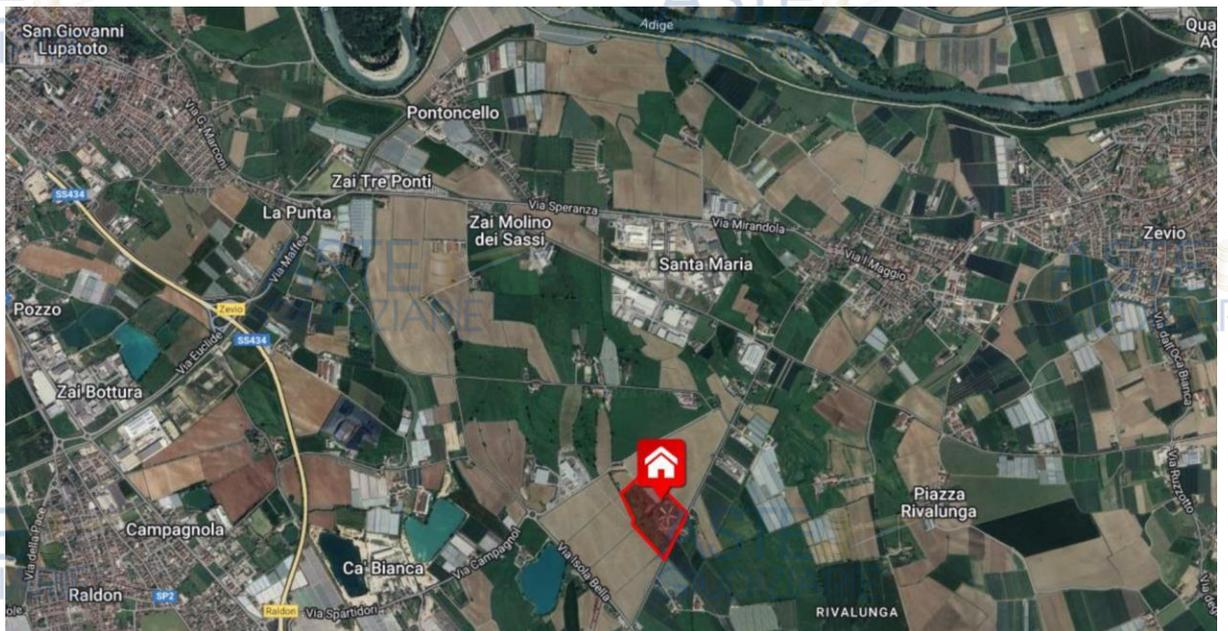
Il compendio è sito nel Comune di Zevio (VR) a sud della frazione di S. Maria, in zona caratterizzata da prevalente contesto agricolo inframezzato da puntuali ambiti produttivi, distante circa 5 Km dal centro di Zevio e circa 2,5 dall'abitato di S. Maria.

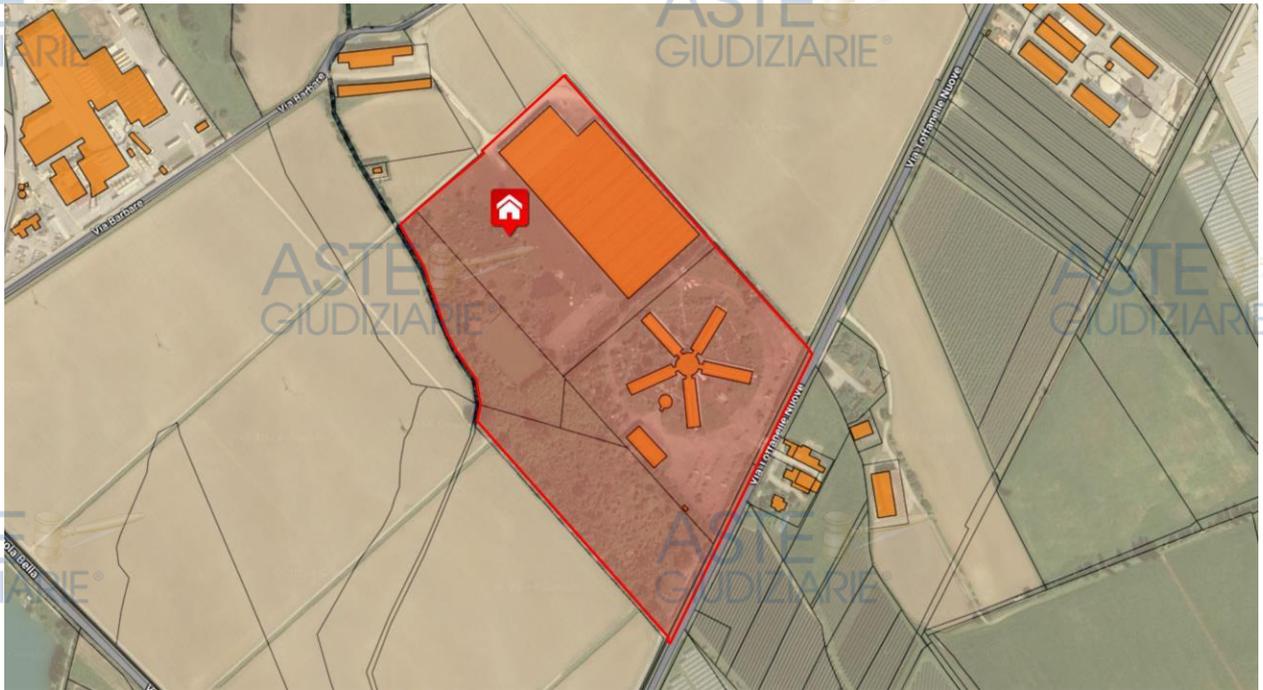
Il casello autostradale di Verona sud dista circa 15 Km, l'accesso alla strada statale 434 Transpolesana circa 4 Km.

L'accesso al compendio avviene dalla strada provinciale via Toffanelle Nuove 46.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE





ESTRATTO ORTOFOTO SOVRAPPONTO A MAPPA CATASTALE

D.1.3.2 Descrizione del compendio

Il compendio pignorato corrisponde ad un'area di superficie catastale pari a 117.496 mq, parte dell'ex

Il complesso è stato edificato negli anni 1994-1997 all'interno di un programma aziendale di riordino fondiario e agrario dell'intera proprietà agricola all'epoca di consistenza ben maggiore (=mq 672.340), ovvero corrispondente all'intero triangolo isoscele delimitato dalla via Toffanelle Nuove, via Barbare e via Isola Bella.

Buona parte dei terreni agricoli aziendali sono stati successivamente alienati negli anni 2009-2010, residuando la sola porzione oggetto della presente procedura e corrispondente all'area di insidenza dei fabbricati edificati per l'attività florovivaistica (area di mq 80.152) e adiacenti terreni agricoli (di mq 37.344).

Il compendio si presenta in stato di grave abbandono in quanto in disuso da parecchi anni, oltrechè danneggiato a causa dei molteplici furti, asportazioni e atti vandalici compiuti all'interno dei fabbricati nel corso degli anni.

Si segnala l'asportazione di parte della dotazione impiantistica (cavi in rame asportazione delle componenti dei quadri elettrici e delle centrali termiche ...) e la distruzione di parte delle finiture del complesso quali, a titolo esemplificativo, delle porte di vetro di accesso alle serre, degli arredi sanitari di alcuni bagni, di alcune porte interne ..., di alcune pareti in cartongesso, di alcune porzioni di pavimenti e rivestimenti ...

Si procede alla descrizione dei singoli beni desunta sulla base della presa visione dei luoghi e della documentazione progettuale depositata presso la p.a.

DESCRIZIONE DEL CENTRO DI VENDITA E UFFICI PART. 338/1

E' costituito da n. 5 serre a raggera collegate mediante tunnel alla palazzina centrale forma circolare con sviluppo su due piani fuori terra.

Il piano terreno (serre + corpo centrale) è adibito all'esposizione e vendita al pubblico.

Il piano 1° del corpo centrale è destinato agli uffici.

Serre e palazzina presentano struttura portante metallica e pareti vetrate..

La centrale termica e di fertirrigazione è ubicata a sud-ovest del centro vendita, nello spazio esterno compreso tra due serre, realizzata parzialmente interrata, presenta sviluppo planimetrico circolare di diametro pari a 12 m. con copertura piana.

DATI STEREOMETRICI DA PROGETTO						
Immobili	destinazione		Sup. coperta	h	Cubatura	
Fabbricato centro di vendita, uffici e serre	corpo centrale	mq	415,47	7,40	mc	3.074,48
	serre	mq	2.954,40	3,60	mc	10.635,84
	tunnel	mq	79,54	3,60	mc	286,34
	Totale	mq	3.449,41	Totale	mc	13.996,66
Centrale termica e di fertirrigazione	Centrale Termica	mq	122,00		mc	f.t. 177,10
					mc	e.t. 197,85

Corpo centrale adibito a centro vendita al p. terra e uffici al p. 1° - Part. 338/1

Trattasi di palazzina per la vendita e uffici di forma planimetrica circolare di diametro pari a circa 23 m con sviluppo su due livelli di piano pari a circa 415,00 mq c.a per piano.

Il piano terra è costituito da un unico ampio vano, adibito all'accoglienza del pubblico, dal quale si accede alle cinque serre di esposizione e vendita disposte a raggera e collegate a mezzo di tunnel vetrati.

Al centro del piano terra è ubicata la scala in ferro di collegamento con il piano primo destinato agli uffici. La distribuzione ai vani avviene da ballatoio aperto centrale di forma circolare, i divisori degli uffici sono realizzati in parte in cartongesso, in parte in laterizio e in parte con arredi fissi. Sono presenti circa 11 vani oltre al gruppo servizi igienici composti da disimpegno, antibagno, doccia e due wc.

Strutture

La struttura in elevazione è realizzata con profilati metallici, parete perimetrale vetrata a facciata continua. I solai sono in lamiera grecata collaborante e getto di completamento in opera armato con rete elettrosaldata posato sulle travi portanti disposte a raggera.

La scala, anch'essa in acciaio, presenta struttura elicoidale autoportante.

Fondazioni presumibilmente di tipo continuo a nastro.

Finiture

Al piano terra pavimento in gres porcellanato, porte di collegamento con le 5 serre in vetro scorrevoli.

Al piano primo, divisori interni in cartongesso/laterizio, pavimento galleggiante con piedini, porte interne tamburate verniciate, divisori in cartongesso/laterizio/pannellature di arredo fisso, rivestimenti ceramicati nei bagni.

Dotazione impiantistica palazzina

Climatizzazione estiva ed invernale mediante impianto a ventilconvettori, impianto elettrico sottotraccia.

Fognatura

Vasca Imhoff, pozzetto degrassatore per acque grigie e pozzo perdente.

Cinque serre adibite all'esposizione/vendita dei prodotti florovivaistici - Part. 338/1

Presentano forma planimetrica rettangolare regolare di dimensioni di circa 12,00 m x 49,20 m x n. 5 e altezza in gronda di circa m. 3,60, per una superficie lorda complessiva di circa 2.954 mq.

Sono collegate al corpo centrale mediante tunnel vetrati di dimensioni di circa m 5,05x 3,15 x n. 5 , per una superficie lorda complessiva di circa 79 mq.

Strutture

Pareti e copertura (a due falde) interamente vetrate e sorrette da struttura metallica prefabbricata zincata su muretto in getto di c.a., con fondazioni presumibilmente continue a nastro in c.a.

Finiture

- porte di accesso vetrate scorrevoli di testa e laterali, finestre apribili sui fronti laterali ubicate al di sotto della quota di gronda e in copertura ubicate in corrispondenza della quota di colmo;
- ombreggi sulle pareti vetrate e a soffitto e tendaggio a strisce;
- apparecchi illuminanti: plafoniere fluorescenti stagne e appliques ad incandescenza, da progetto previste rispettivamente in n. 30 e n. 16 per ogni serra, attualmente presenti solo in parte.
- pavimento in battuto di cemento liscio;

Dotazione impiantistica

Il progetto depositato indica impianto di riscaldamento a pannelli radianti annegati nel massetto del pavimento, impianto di fertirrigazione in ogni serra, impianto elettrico a canalina esterna in acciaio zincato.

Centrale termica seminterrata - Part. 338/1

Fabbricato parzialmente interrato a pianta circolare di diametro di m.12 con accesso mediante scala esterna con copertura in cupolotto in ferro e policarbonato. Copertura piana con strato vegetale.

Strutture

Murature in pannelli prefabbricati armati formanti cassero a perdere con riempimento in opera in cls armato, muro di spina in laterizio semipieno.

Copertura in laterocemento con travetti prefabbricati in c.a.p.; fondazioni in zoccolo di c.a.continuo.

Finiture

Pavimento in cemento liscio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, finestre in alluminio vetro.

Descrizioni impianto da certificazione di conformità

- centrale termica costituita da n. 2 generatori di calore in acciaio pressurizzato marca Biasi modello TNAR 500 completi di bruciatore marca Ecoflam mog. Blu 1000 PR.
- impianto di adduzione del gas metano in C.T. realizzato in acciaio Mannesmann con relative intercettazioni ed elettrovalvola di rilevazione fughe di gas, ubicata all'esterno della C.T..
- in locale attiguo installate le seguenti componenti:



- collettore di mandata (solo caldo) circuito serre;
- collettore di mandata (caldo e freddo) circuito uffici;
- collettore di ritorno ad alta temperatura circuito serre;
- collettore di ritorno (caldo e freddo uffici);
- pompa di circolazione impianto ventilconvettori uffici;
- pompa di circolazione primaria anello acqua refrigerata;
- pompa di circolazione anello primario riscaldamento serre;
- serbatoio inerziale acqua refrigerata;
- refrigeratore di acqua condensato ad aria;
- tubazioni, valvole, coibentazioni e quant'altro necessario al funzionamento della centrale termica.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE DEL CUSTODE PART. 338/2, AUTORIMESSA PART. 338/3 E DEPOSITO PART. 338/4

Le unità sono collocate a sud-ovest del centro vendita, all'interno di un fabbricato isolato di forma rettangolare regolare edificato con tipologia costruttiva di tipo tradizionale. Nella porzione di testa è ubicata l'abitazione con antistante portico e sviluppo di due piani fuori terra. Nella porzione adiacente, di un solo piano fuori terra è ubicata l'autorimessa (con accesso dal fronte ovest) e il deposito per il ricovero degli attrezzi agricoli (con accesso dai fronti est e nord)

DATI STEREOMETRICI DA PROGETTO							
Immobili	utilizzo	Sup. coperta		Cubatura			
Fabbricato ad uso deposito, casa del custode e autorimessa	Fabbricato di cui per custode	Totali	mq	711,03	mq	mc	4.410,55
			mq	93,90		mc	485,45

L'area antistante e circostante i fabbricati (B.C.N.C.Part. 338/5) è adibita in buona parte a parcheggio ed in parte residuale a verde. L'area risulta delimitata da recinzione solo dal lato prospiciente la via Toffanelle Nuove dove insistono i due cancelli carrai scorrevoli di accesso.

Casa del Custode - Part. 338/ 2

Si compone al piano terra di ampio porticato esterno, soggiorno con angolo cottura, antibagno e bagno, vano scale di collegamento al piano primo ove trovano collocazione un disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e un bagno.

Strutture

Muratura portante tradizionale in blocchetti di bimattoni in laterizio, solaio a travetti a traliccio prefabbricati con interposto laterizio e getti di completamento in opera. Copertura a due falde con travi in c.a., soprastante manto in tegole tipo coppo. Scala in in c.a.

Fondazioni continue a nastro in c.a.

Finiture

Serramenti lignei con vetocamera e scuretti lignei, divisori in laterizio intonacati e tinteggiati, pavimentazione in ceramica, scala rivestita in marmo, bagni dotato di rivestimento a parete e arredo sanitario, porte interne in legno tamburato.

Dotazione impiantistica

Impianto di riscaldamento e dell'acqua calda alimentato da caldaia murale, elementi radianti in piastre di ghisa . Impianto elettrico sottotraccia.



Fognatura

Vasca Imhoff, pozzetto degrassatore per acque grigie e pozzo perdente.

Autorimessa - Part. 338/3

Non visionata per impossibilità di accesso.

Deposito - Part. 338/4

Il capannone per i depositi attrezzi si compone per la gran parte di un unico grande vano a tutt'altezza; all'estremità sud sono stati ricavati due modesti vani con altezza di m 3 ad uso bagno e locale di servizio.

Strutture

Struttura portante prefabbricata con pilastri etamponature perimetrali in bimattoni di laterizio.

Copertura realizzata in travi c.a.v.p del tipo a "boomerang" e sovrastanti coppelle alveolari in c.a.p. posate tra i telai trasversali con soprastante manto in tegole di cls tipo coppo.

Fondazioni continue a nastro in c.a.

Finiture

Pavimento in battuto di cls liscio, pilastri parte in c.a. intonacati e parte in mattoni a vista.

Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati, bagno dotato di rivestimento ceramicato a pavimento e parete con lavabo, doccia e turca.

Dotazione impiantistica

Impianto idrico sottotraccia, Impianto elettrico in parte sottotraccia in parte a canalina esterna.

La relazione allegata al progetto indicava il prelievo dell'acqua da pozzo.

Nell'area esterna comune (b.c.n.c. Part. 338/5) insiste la Cabina Elettrica Enel realizzata dalla [REDACTED] con Autorizzazione Edilizia 201 del 27.2.1996, previ accordi con Enel, per ottenere l'erogazione dell'energia elettrica.

L'allacciamento avviene con cavo discendente dalla linea Enel esistente, sostenuta dal limitrofo traliccio metallico di sostegno, con ingresso nella cabina composta di tre vani: (1) cabina di ricevimento con box Enel, (2) locale centrale con contatore per le misurazioni, (3) locale di proprietà dell'utenza con box di protezione della linea dell'utente.

Il manufatto presenta sviluppo planimetrico di circa 17 mq.

DESCRIZIONE DELL'AVANSERRA E SERRA DI PRODUZIONE PART. 339

Trattasi di fabbricato ubicato in posizione retrostante rispetto al centro vendita e destinato alla produzione automatizzata di piante verdi e da fiore.

E' costituito da due corpi uniti, ovvero l'avanserra di circa mq 2.740 con altezza utile da pavimento a tirante di m 4,50 e la serra vera e propria di mq 14.258 c.a. con h utile di m 3,50.

DATI STEREOMETRICI DA PROGETTO					
Immobili	destinazione	Sup. coperta		Cubatura	
Avanserra e Serra di produzione	avanserra	mq	2.724,40	mc	12.259,80
	serra	mq	14.257,92	mc	49.902,72
	Totale	mq	16.982,32	Totale	62.162,52

Avanserra - Part. 339

Trattasi di ampio capannone (sup. coperta = 2.740 mq ca) destinato alle varie fasi di lavorazione quali l'invasettamento con macchina invasettatrice automatica, il lavaggio dei bancali, il trasporto automatizzato degli stessi alla serra di produzione ed il carico del prodotto finito.

Nella porzione di testa a nord-est sono stati ricavati n. 7 modesti vani di servizio con le seguenti destinazioni: spogliatoio maschile e femminile con annessi wc, n. 4 uffici, centrale idrica, centrale elettrica e centrale termica, quest'ultima con accesso esterno.

Strutture

L'immobile presenta struttura metallica a due campate ciascuna di luce pari a circa 20 m, h colonne m. 5 c.a. e interasse di m 6,13 c.a. Trattasi di strutture metalliche ottenute dalla lavorazione di profilati metallici laminati a caldo e/o sagomati a freddo, nonché piatti e lamiere saldati in officina e assemblati in opera a mezzo bulloni e/o unioni autoforanti.

Le tre pareti perimetrali di tamponamento sono in bimattoni di laterizio intonacate, i divisori degli uffici e dei vani tecnici in cartongesso e laterizio.

Copertura realizzata con capriata metallica reticolare e soprastante pannello in lamiera preverniciata e poliuretano.

Fondazioni

Sono a plinto armate, il collegamento con il piede delle colonne realizzato mediante tirafondi filettati annegati nel getto di cls., cordoli di fonfazione in corrispondenza della muratura perimetrale

Finiture

Pavimento in cemento liscio, serramenti in pvc/ferro e vetrocamera, portoni sezionali di testa per gli accessi di carico.

Finiture dei vani a ufficio/spogliatoi/servizi: pareti in cartongesso/laterizio, pavimenti in piastrelle, rivestimenti ceramicati nei bagni.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è del tipo a termostrisce radianti installate a soffitto. L'adduzione del fluido caldo avviene dalla centrale termica ove è stata installata termoregolazione Honeywell per il controllo della temperatura con sonda ambiente gestita da regolatore digitale esistente nelle serre di produzione.

Nel collettore principale è installata elettropompa Majmar per il trasporto dell'acqua al circuito termostrisce.

Da progetto il riscaldamento e la produzione di acqua calda degli uffici era previsto con caldaia murale a gas ubicata in C.T. e terminali radianti in ghisa nei bagni. (nota: caldaia non verificata in loco per inaccessibilità del vano C.T.)

Impianto elettrico in parte sottotraccia e a canalina esterna.

Fognatura

Vasca Imhoff, pozzetto degrassatore per acque grigie e pozzo perdente.

Serre di produzione - Part. 339

Realizzate per la produzione delle piante da fiore e verdi (sup. coperta = 14.258 mq ca) sono direttamente comunicanti con l'avanserra.

Strutture

Presentano struttura portante metallica a 16 campate, ciascuna di circa m 9,60 di luce, h colonne m 3,50 c.a. con interasse m. 3 c.a., controventature di falda e di parete realizzate tramite aste a crociera. Ogni campata presenta copertura a due falde vetrata sorretta da longheroni e correntini in alluminio per serre.

Pareti e copertura delle serre sono interamente vetrate, parzialmente apribili in prossimità del colmo di copertura.

Fondazioni

Sono a plinto armate, il collegamento con il piede degli elementi metallici realizzato mediante tirafondi filettati annegati nel getto di cls.,

Finiture

Pavimento in parte in cemento lisciato, pareti vetrate parzialmente apribili per l'areazione delle serre, sistema di ombreggia,emto.

Finiture dei vani a ufficio/spoglaioi/servizi: pareti in cartongesso/laterizio, pavimenti in piastrelle, rivestimenti ceramicati nei bagni.

Impianti

Impianto di fertirrigazione, impianto di riscaldamento, impianto elettrico a canalina esterna in acciaio zincato.

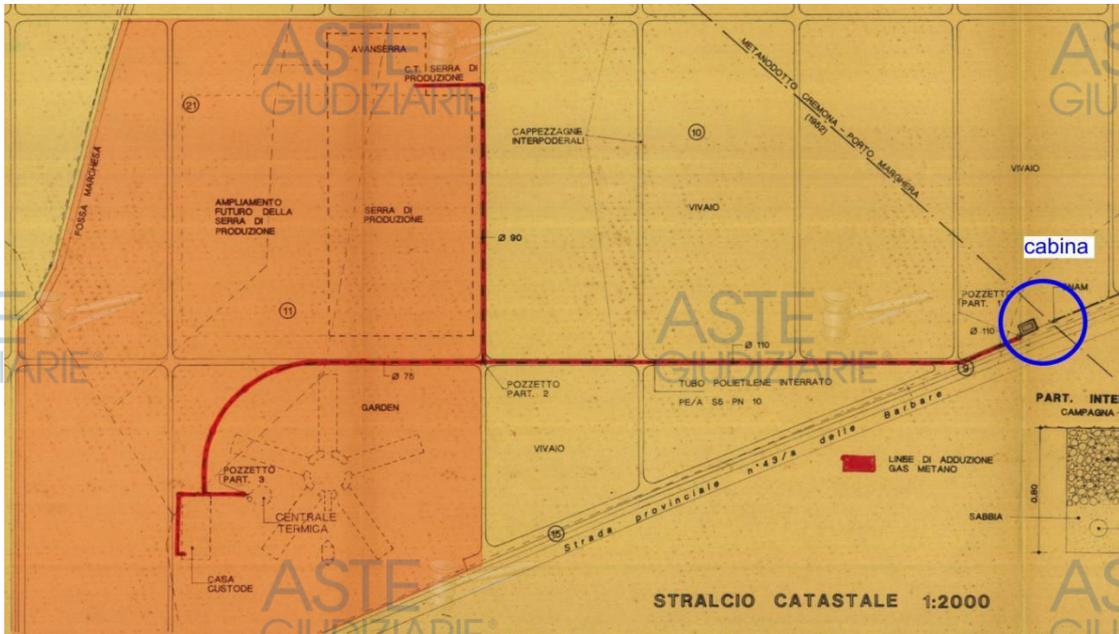
Impianto di recupero delle acque meteoriche e riutilizzo delle stesse per l'impianto di fertirrigazione e nebulizzazione, realizzato mediante 2 tubi interrati appaiati (collegati ai pluviali dalle coperture della serra e avanserra) ad un bacino di raccolta "laghetto" realizzato nel limitrofo terreno Part. 334.

Dimensione Laghetto m. 60x33 – capienza mc acqua = 3.64, profondità = m 2,50 – spessore acqua m. 1,70 – n. 2 tubi interrati in pvc interrati di diametro = 40 cm ; laghetto dotato di troppo pieno di sicurezza con scarico nella fossa marchesa.



SEGNALAZIONE RIFERITA ALL'ALLACCIAMENTO GAS METANO DELL'INTERO COMPLESSO

L'alimentazione del gas metano dell'intera struttura avviene tramite allacciamento e utilizzo diretto dal metanodotto della SNAM tramite la "Cabina di decompressione per l'allacciamento del gas metano alla rete SNAM" (attualmente censita al Fg. 45 Part. 289) realizzata dalla [redacted] con D.I.A. prot. 12221 del 30.9.1996 e di cui si riporta estratto della Tavola di progetto.



Si evidenzia che tale cabina, una parte della linea di adduzione e i pozzetti insistono su aree (Part. IIe 289, 288 e 329) ora di proprietà terza in quanto alienate nel 2010 dall'allora [redacted]. Allo stato attuale l'allacciamento alla rete del gas metano non risulta nella disponibilità del compendio.



ESTRATTO ORTOFOTO CON EVIDENZATA LA CABINA DI ALLACCIAMENTO DEL GAS METANO RISPETTO AL COMPENDIO PIGNORATO

Le **Part. 324** di 972 mq e la **Part. 328** di 290 mq, corrispondono a strisce di terreno strette e lunghe, di modesta entità, ubicate a confine con la via Toffanelle Nuove dove sono ubicati gli accessi al Garden. Sui terreni Part.lle 324 e 328 insiste lo scolo Corsidea.

I **Terreni Part. 334** di 14.301 mq, **Part. 280** di 1.541 mq e **Part. 285** di 20.240 mq sono ubicati a sud-ovest dei fabbricati del garden.

Allo stato attuale si presentano incolti e quasi impraticabili per la crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

In corrispondenza della Part. 334 insiste l'invaso, denominato "laghetto" e realizzato per la raccolta e recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture della Serra e Avanserra Part. 339, con dimensioni in pianta di m. 60x33.

Le Part. 334 e 285 confinano a sud-est con la fossa Marchesa - Cao Molino sino all'innesto della stessa con lo scolo Corsidea.

Si precisa che l'originario progetto di riordino fondiario aziendale ricomprendeva, in accordo con proprietari dei terreni limitrofi, anche consistenti modifiche ai canali di scolo delle acque meteoriche ed irrigue.

Tali interventi, assentiti con C. E. 174/194 del 6.9.1994, afferivano a parziali tombature, deviazioni degli scoli, parziali dismissioni, realizzazione di ponticelli. Con la realizzazione di tale opere intervenivano le seguenti modifiche nell'uso delle rete idrica, così descritte nella relazione allegata alla pratica edilizia:

Con accordo di buon vicinato, [REDACTED] rinunciano ad un diritto di scolo a loro favore e a carico del fondo [REDACTED] distante dalla [REDACTED] circa 140 mt. verso est, che sottopassando la Strada Comunale Barbare da nord a sud sfocia sullo scolo Corsidea.

D'altro canto la proprietà [REDACTED] rinuncia al diritto di irrigazione della propria campagna, che per mezzo di una canaletta che parte dalla Fossa Marchesa in proprietà [REDACTED] attraversa la Strada Comunale delle Barbare, in corrispondenza all'angolo nord-est della corte formando uno scolo irrigatore, il quale scorrendo sempre da nord a sud sfocia nello scolo Corsidea.

Come terzo punto la proprietà [REDACTED] fa acquisire il diritto al fondo [REDACTED] di scaricare, nello scolo a nord della Strada Comunale delle Barbare, attraversando, in modo interrato e con idonea tubazione la strada stessa, le acque meteoriche della corte "Le Barbare".

D.1.3.2.1 Stato manutentivo del compendio

Il compendio si presenta in stato di grave abbandono in quanto in disuso da parecchi anni, oltrechè danneggiato a causa dei molteplici furti, asportazioni e atti vandalici compiuti all'interno dei fabbricati nel corso degli anni.

Si segnala l'asportazione di parte della dotazione impiantistica (cavi in rame asportazione delle componenti dei quadri elettrici e delle centrali termiche ...) e la distruzione di parte delle finiture del complesso quali, a titolo esemplificativo, delle porte di vetro di accesso alle serre, degli arredi sanitari di alcuni bagni, di alcune porte interne, di alcune pareti in cartongesso, di alcune porzioni di pavimenti e rivestimenti ...

Ne consegue un generale pessimo stato manutentivo, in particolare:

- compromissione dell'intera complessa dotazione impiantistica dell'intero complesso realizzata circa 25 anni, ad oggi non più integra né funzionante;
- compromissione delle componenti edilizie di finitura interne ed esterne;
- puntuali rotture delle componenti edilizie vetrate (a parete e in copertura) e distruzione dei sistemi di ombreggiamento;
- tracce di fenomeni infiltrativi per assenza di manutenzione;

Si segnala infine l'indisponibilità di allacciamento alla rete del gas metano per l'intervenuta vendita a terzi della "Cabina di decompressione" (Fg. 45 Part. 289) ove insiste l'allacciamento del gas metano dell'intera struttura, trattasi infatti di allacciamento e utilizzo diretto dal metanodotto della SNAM.

Anche un tratto della linea di adduzione (dalla cabina ai beni pignorati) insiste su terreni alienati a terzi.



Data: 01/07/2024 - n. T381597 - Richiedente: FTCLD70L53L781U

Compiata da:
 Romano Michele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Verona N. 2859

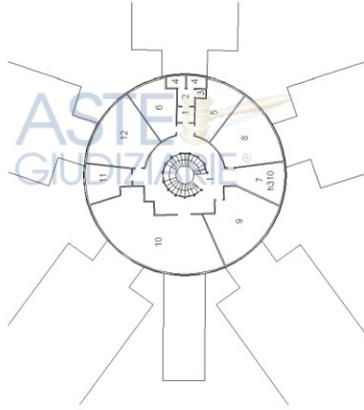
Identificativi Catastrali:
 Sezione: 45
 Particella: 338
 Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. VR0001594 del 17/01/2011
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zevio
 Via Torfanelle Nuove
 civ.

Scala 1:500

Data: 01/07/2024 - n. T381597 - Richiedente: FTCLD70L53L781U
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in

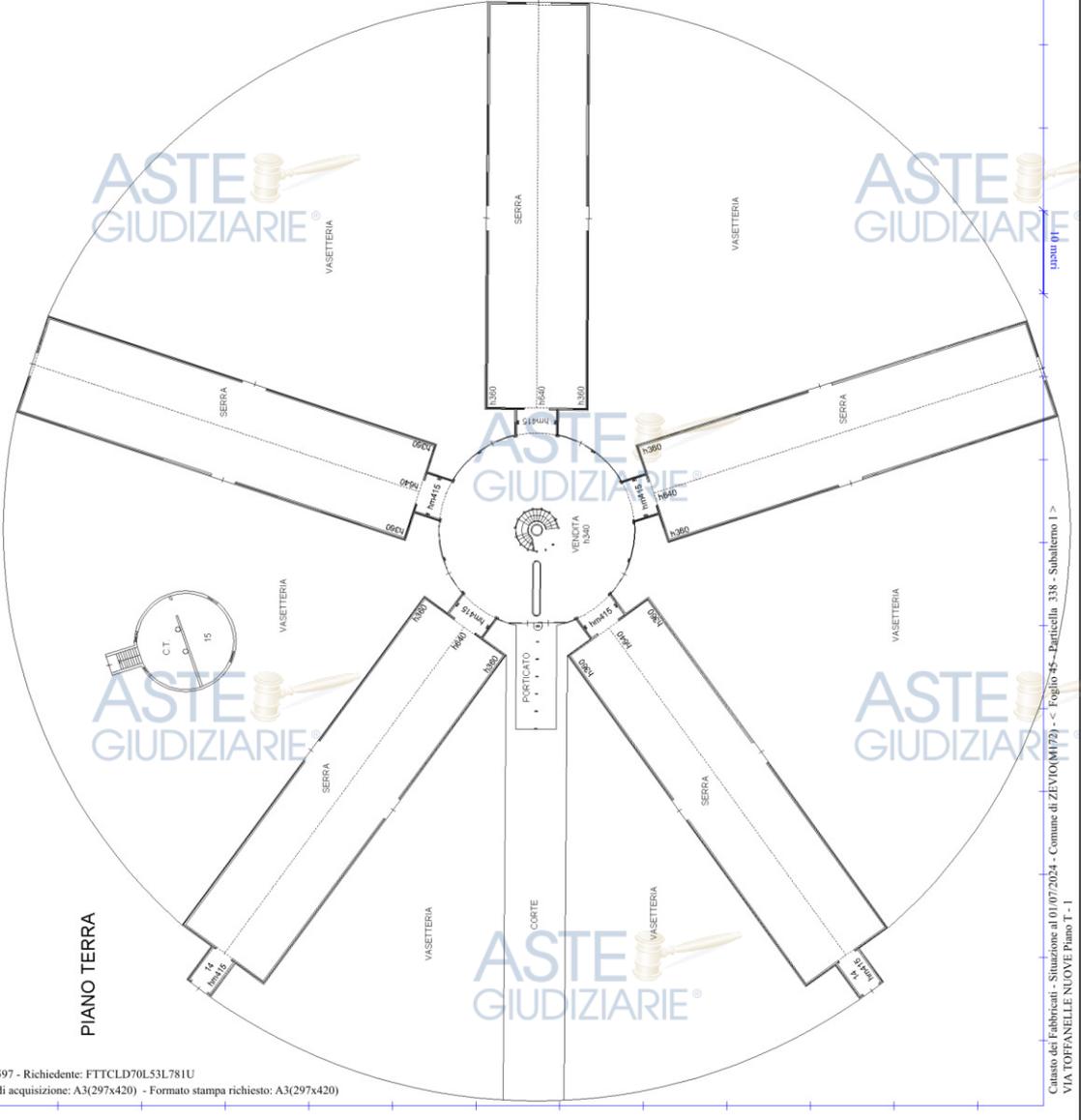
PIANO PRIMO



- LEGENDA
- 1. DISIMPERNO
 - 2. DOLCIA
 - 3. DOLCIA
 - 4. W.C.
 - 5. W.C. ASSISTENTI
 - 6. ACQUISTI
 - 7. ACQUISTI
 - 8. COMMERCIALE
 - 9. DIREZIONE
 - 10. ARCHIVO
 - 11. ARCHIVO
 - 12. COMMERCIALE
 - 13. INGRESSO
 - 14. INGRESSO
 - 15. FERTILIZZAZIONE



PIANO TERRA



Causo dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2024 - Comune di ZEVIO (MI/79) - < Foglio 45 - Particella 338 - Subalterno 1 ->
 VIA TOFFANELLE NUOVE Piano T. - 1

Tribunale di Verona E. I. n. 95/24 R. E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
 Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
 Custode: dott.ssa Leila Maria Caserta

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcfe84887c33d759cad655



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0011594 del 17/01/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sevio	
Via Toffanelle Nuove civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romanato Michele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 45	Prov. Verona
Particella: 338	N. 2859
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Data: 01/07/2024 - n. T381598 - Richiedente: FTCLD70L53L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Causo dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2024 - Comune di ZEVI(OM173) - < Foglio 45 - Particella 338 - Subalterno 2 -
VIA TOFFANELLE NUOVE Piano T. - 1

Tribunale di Verona E. I. n. 95/24 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: dott.ssa Leila Maria Caserta



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0011594 del 17/01/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sevio	
Via Toffanelle Nuove civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romanato Michele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 45	Prov. Verona
Particella: 338	N. 2859
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 01/07/2024 - n. T381600 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0011594 del 17/01/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sevio	
Via Toffanelle Nuove civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romanato Michele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 45	Prov. Verona
Particella: 338	N. 2859
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 01/07/2024 - n. T381600 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Causo dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2024 - Comune di ZEVI(OM179) - < Foglio 45 - Particella 338 - Subalterno 4 ->
VIA TOFFANELLE NUOVE Piano T

Tribunale di Verona E. I. n. 95/24 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: dott.ssa Leila Maria Caserta



Data: 01/07/2024 - n. T381601 - Richiedente: FTCLD70L53L781U



Compiata da:
Romanato Michele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 2859

Identificativi Catastrali:
Sezione: 45
Particella: 339
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. VR0148431 del 24/03/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Zevio
Via Torfanelle Nuove civ.

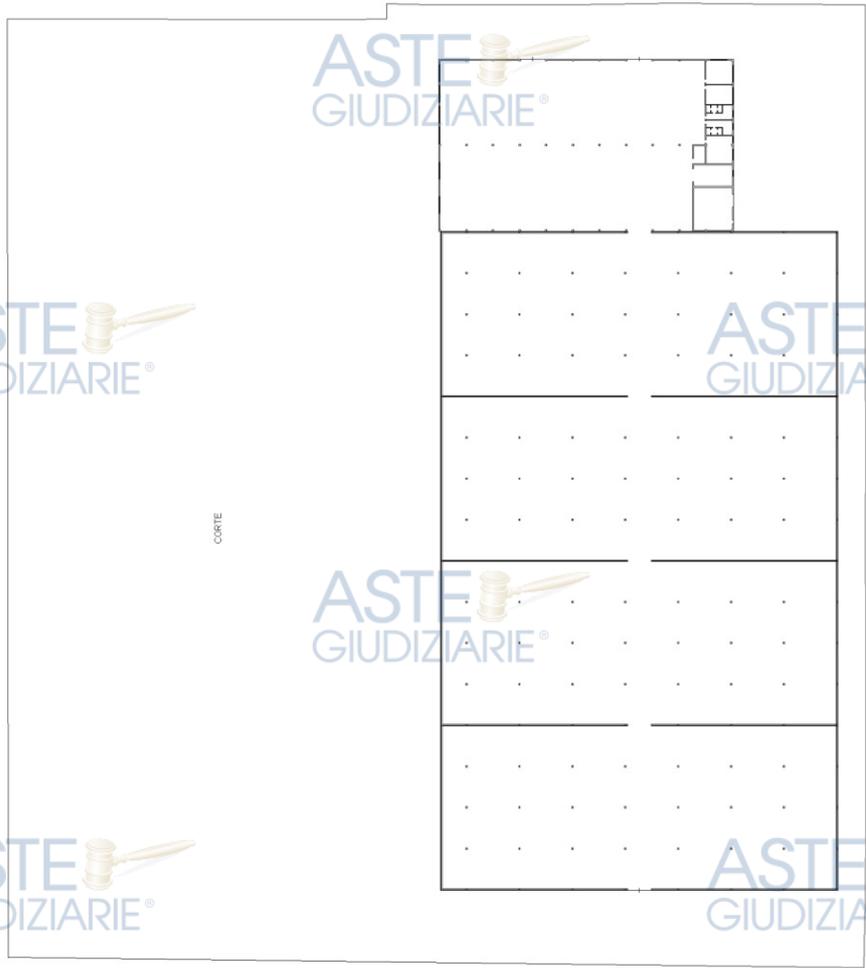
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Scala 1:1000

n. 1

Data: 01/07/2024 - n. T381601 - Richiedente: FTCLD70L53L781U
Totale schede: 2 - Foglio di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in scala 1:1000

**PIANO TERRA
PLANIMETRIA GENERALE**



piano 01

Causo dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2024 - Comune di ZEVIO (VI0179) - < Foglio 45 - Particella 339 - Subalterno >
VIA TOFFANELLE NUOVE Piano T

Tribunale di Verona E. I. n. 95/24 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: dott.ssa Leila Maria Caserta

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

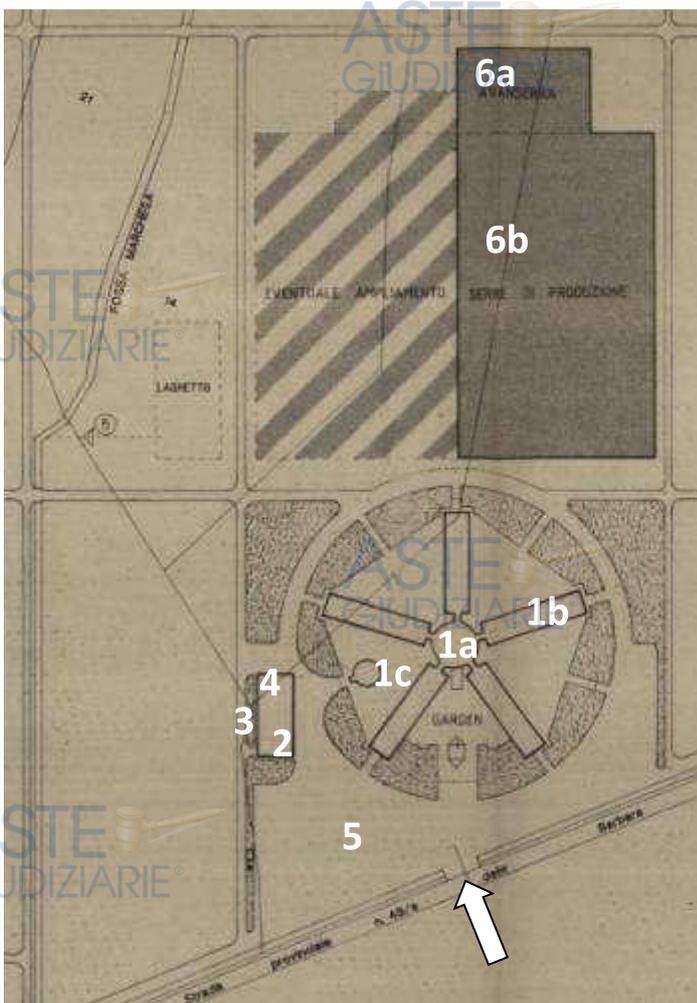
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28f84887c33d759cad655





Ingresso da via Fontanelle Nuove



Part. 339

6a Avanserra

6b Serra di produzione

Part. 338/1:

1a Centro vendita con uffici

1b Serre espositive vendita

1c C.T.

Part. 338/2:

2 Casa del Custode

Part. 338/3:

3 Autorimessa

Part. 338/4:

4 Deposito

Part. 338/5:

5 BCNC Area esterna



Palazzina vendita



Palazzina vendita interni piano terra



Palazzina vendita zona uffici piano 1° e blocco servizi igienici

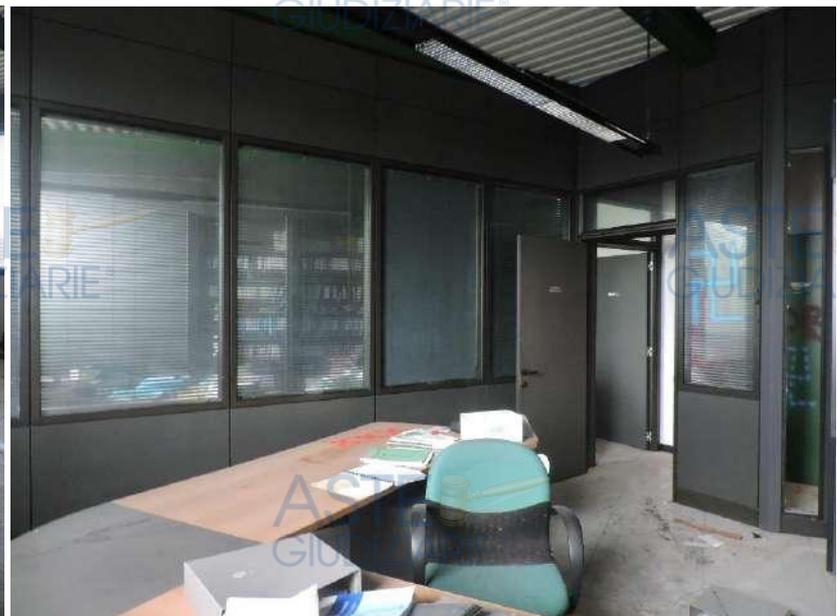




Palazzina vendita zona uffici piano 1° blocco servizi igienici



Palazzina vendita uffici piano 1°



Palazzina vendita ufficio piano 1°

Tribunale di Verona E. I. n. 95/24 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: dott.ssa Leila Maria Caserta

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcfe84887c33d759cad655





Serre di vendita esterni



Serre di vendita esterni



Serre di vendita ingresso esterno e interno serra n. 1



Serra n. 2 e n. 3





Serra n. 4



ASTE GIUDIZIARIE
PART. 338/1 • 1c CENTRALE TERMICA



Centrale Termica centro vendita



Centrale Termica centro vendita interni



Tribunale di Verona E. I. n. 95/24 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: dott.ssa Leila Maria Caserta

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcfe84887c33d759cad655





Ingresso su via Fontanelle





Foto 56-57-58-59 Casa custode esterni e portico



Casa custode interni piano terra e scala



Vani piano 1°





Deposito:esterni



Interno deposito



Interni deposito





Esterni



Interno



Interni



Interni



Zona uffici





Servizi



Locali tecnici



Centrale Tecnica





Esterni Serra



Esterni Serra

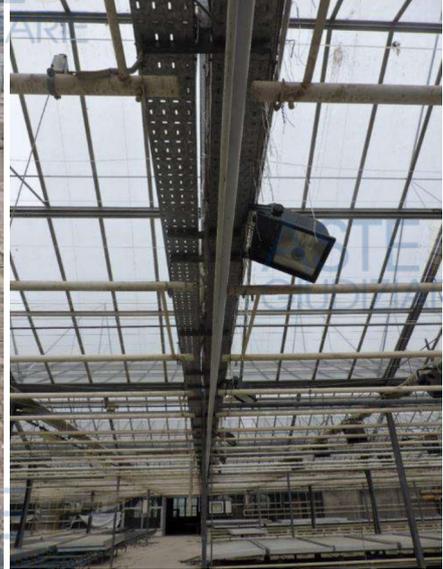


Particolari: vetrata e pannello vetrato rotto





Interni serra



Interni serra



Interni serra





Foto 138 Terreni Part. Ile 285 e 324 (vista dalla via Toffanelle)



Foto 139 Terreni Part. Ile 285 e 324 (google street view storica) medesimo punto di presa



Foto 140 Terreni Part. Ile 328 e 338 (google street view storica) vista dalla via Toffanelle





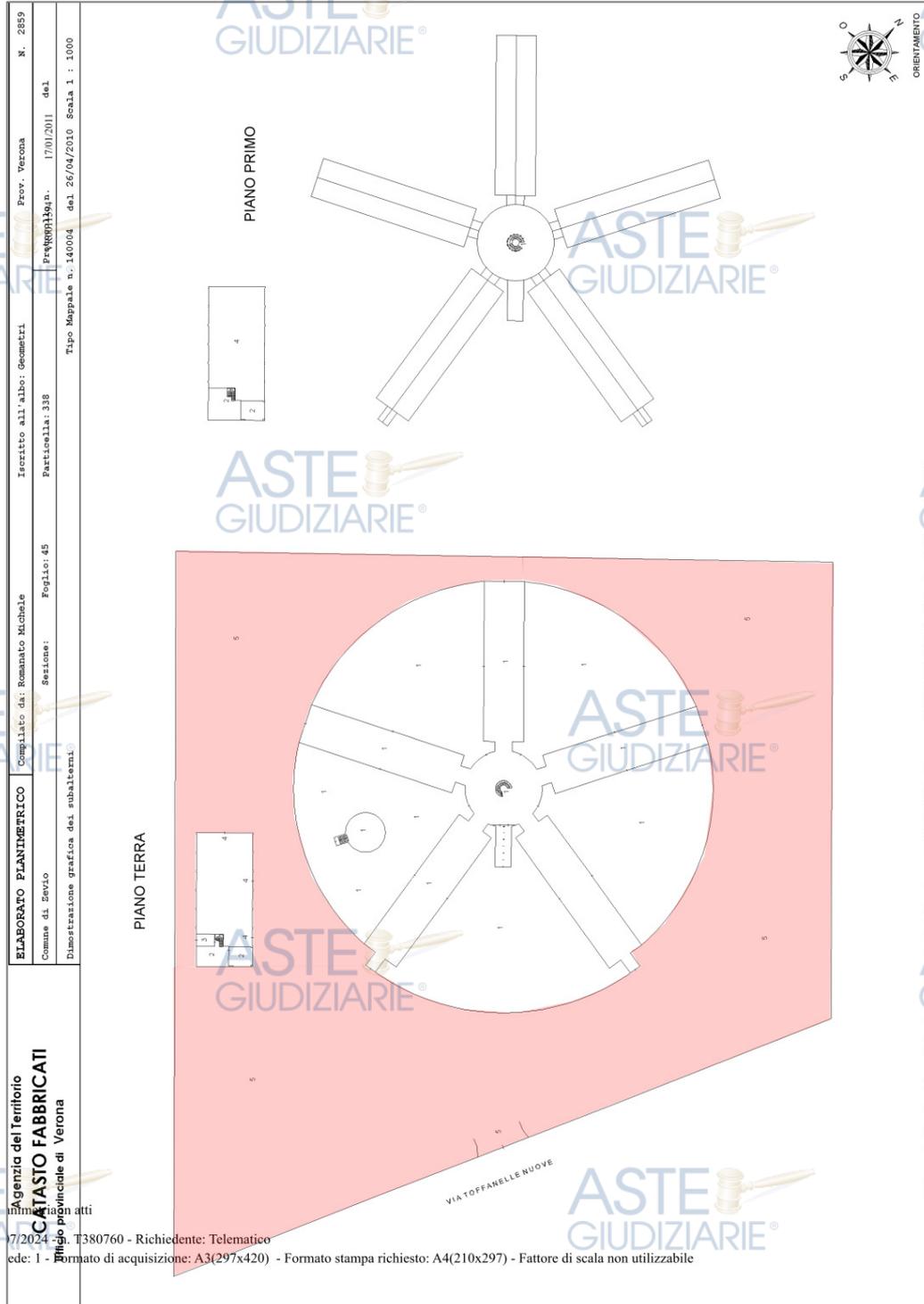
Foto 141 Terreni Part.IIe 338 e 324 (google street view storica) vista dalla via Toffanelle



D.1.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Per la Part. 339 non sono individuati B.C.N.C.

L'elaborato planimetrico della Part. 338 individua il **B.C.N.C Part. 338 sub 5** quale **“Corte-parcheggio-area di manovra”** comune a **tutti i subalterni**, ovvero sub 1-2-3-4.



Elaborato Planimetrico Comune di Sevrino Dimostrazione grafica dei subalterni	Completato da: Romanato Michele Foglio: 45	Prov. Verona N. 2859
	Particella: 338 Tipo Mappale n. 140004 del 26/04/2010 Scala 1 : 1000	17/01/2011 del

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Verona
 Min. Giustizia atti
 7/2024 - T380760 - Richiedente: Telematico
 edc: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catastro dei Fabbricati - Sinuazione al 01/07/2024 - Comune di ZEVIO (MI.173) - < Foglio 45 Particella 338 >



D.1.3.4 Individuazione dell'accesso del bene immobile

L'accesso pedonale e carroia avviene direttamente dalla strada via Toffanelle Nuove.

Il compendio non presenta recinzioni a confine con la proprietà terza circostanti a cui pertanto risulta ancora collegato in virtù dell'originaria viabilità interna realizzata negli anni '90 in occasione del riordino del più ampio fondo agricolo.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insistenza dell'immobile pignorato, come desumibili dal CdU in allegato, sono i seguenti:

- Nel Piano degli Interventi - 5 fase, vigente dal 6.9.2023
 - "Zona E - Agricola - art. 5.21 N.T.O.";
 - "Ambiti Prioritari per la Protezione del suolo - art. 6.11 N.T.O.";
 - "Fascia delle Risorgive - art. 6.13 N.T.O.";
 - in parte "Fascia di rispetto stradale - art. 6.19 N.T.O.";

- Nel Piano di Assetto del Territorio

Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione:

- Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 N.T.A.;
- Ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 2.2.1 N.T.A.;
- in parte (Part.IIe 328-338parte-285parte-324) Fascia di rispetto stradale – art. 2.1.6 N.T.A.";

Tavola 2 Carta delle Invarianti:

- Fascia delle Risorgive - art. 2.4.4 N.T.A.;
- Aree ad elevata utilizzazione agricola - art. 10 P.T.R.C.;

Tavola 3 Carta delle Fragilità:

- Compatibilità geologica dei suoli - Area idonea - art. 2.5.1 N.T.A.;

Tavola 4 Carta della Trasformabilità:

- Ambiti Territoriali Omogenei ATO n. 3 - art. 3.1.1 N.T.A.;
- in parte (Part.IIe 328 - 324) Infrastrutture viarie di maggior rilevanza - art. 3.5.1 N.T.A.";

- Nella Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio, **adottata** il 26.04.2017, pubblicata il 12.07.2017

Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione:

- medesima pianificazione di cui al P.A.T. Vigente;

Tavola 2 Carta delle Invarianti:

- Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.1 N.T.A.;
- Aree ad elevata utilizzazione agricola - art. 10 P.T.R.C.;

Tavola 3 Carta delle Fragilità:

- - medesima pianificazione di cui al P.A.T. Vigente;

Tavola 4 Carta della Trasformabilità:

- Ambiti Territoriali Omogenei ATO n. 3 - art. 3.1.1 N.T.A.;
- in parte (Part.IIe 328 - 324) Infrastrutture viarie di maggior rilevanza - art. 3.5.1 N.T.A.;
- **la Part. 338 è ricompresa in Ambito di riqualificazione e riconversione con identificativo R6 - art. 3.2.5 N.T.A.;**

Si rimanda all'All. E.7 per l'integrale presa visione del documento.



Si riporta di seguito il contenuto dell'**art. 3.2.5** delle N.T.A.

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti produttivi individuati non connessi e non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione delle aree con l'eventuale trasferimento delle attività. Sono individuati dal PAT i seguenti comparti:

...

6) [REDACTED]

...

Le aree individuate rivestono un alto valore strategico ai fini degli obiettivi di piano perché la loro trasformazione dovrà condurre alla definizione o di nuove centralità urbane o di interventi pilota di recupero di siti dismessi.

Direttive

Il PI, potrà individuare ulteriori limitate aree di riqualificazione, non di rilevanza strategica, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, e dovrà definire:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi;
- i caratteri funzionali dell'area;
- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

In sede di PI potranno essere individuati ulteriori ambiti di minor entità volti a perseguire obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Il Comune, in riferimento all'art. 3.2.6 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Di seguito sono riportate le direttive da sviluppare in sede di PI per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree:

...

6) [REDACTED]

- modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;
- destinazioni d'uso ammesse: prevalente terziaria e altre funzioni compatibili con il carattere rurale dell'area;
- ristrutturazione viabilità di accesso;
- volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;
- altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;
- favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

...

Prescrizioni e Vincoli

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA."



COMUNE DI ZEVIO		PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO Variante n. 1	Schema direttore Area di riqualificazione	R.06
Area situata in località	Toffanelle nuova		Ambito di intervento	mq. 36.500
A.T.O. di riferimento	03		Uso attuale dell'ambito	
Accessibilità viaria	Principale		Volumetria esistente	mc. 22.000
Situazioni di degrado	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Parziale		Superficie Coperta esistente	mq. 4.000
Presenza opere di urbanizzazione	<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Parziali		Altezza fabbricati esistenti	ml. 5,50
			MITIGAZIONI	
			Idrauliche Vedi scheda compatibilità idraulica Ambientali Vedi art. 3.6.12 delle NTA del PAT	
			DIRETTIVE:	
			<ul style="list-style-type: none"> modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA; destinazioni d'uso ammesse: prevalente terziaria e altre funzioni compatibili con il carattere rurale dell'area; ristrutturazione viabilità di accesso; volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume; altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI; favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento); 	

ESTRATTO TAV. 6 VARIANTE N. 1 PAT - SCHEMI DIRETTORI AMBITI DI SVILUPPO

Si evidenzia che il compendio in esame:

- Ricade in zona agricola in cui sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui agli art.43-44-45 della L.R. n. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004 e smi.
- Risulta essere stato autorizzato da titolo edilizio rilasciato in ragione di precise caratteristiche aziendali soggettive e di estensione del fondo agricolo, fondo all'epoca ben più consistente rispetto ai terreni in esame.
- Per la porzione adibita a ex Garden-serre a raggera ricade, sulla base del PAT (solo adottato), tra gli insediamenti non connessi e non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione.

Si segnala pertanto la necessità di verificare:

- il possesso dei requisiti minimi aziendali richiesti per il compendio in esame in termini di destinazione/utilizzo che di superficie e cubatura;
- i definitivi termini e caratteristiche di attuazione della riqualificazione dell'ambito R.6 - ex Garden - rispetto ai contenuti della Variante al PAT ad oggi solo adottati, peraltro in epoca



antecedente alla L.R.V. 24/2017 sul contenimento del consumo del suolo e successive.

Le attuali previsioni di pianificazione urbanistica individuano infatti l'attuale destinazione "commerciale" dell'ex Garden tra quelle "non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT".

Si riportano i dati stereometrici di progetto dell'intero compendio.

DATI STEREOMETRICI DA PROGETTO							
Immobili	destinazione		Sup. coperta	h		Cubatura	
Fabbricato centro di vendita, uffici e serre	corpo centrale	mq	415,47	7,40	mc	3.074,48	
	serre	mq	2.954,40	3,60	mc	10.635,84	
	tunnel	mq	79,54	3,60	mc	286,34	
	Totale	mq	3.449,41		mc	13.996,66	
Centrale termica e di fertirrigazione	Centrale Termica	mq	122,00		mc	f.t.	177,10
					mc	e.t.	197,85
Deposito, casa del custode e autorimessa	Fabbricato di cui per custode	mq	Totale		mc	4.410,55	
			mq		711,03	mc	485,45
Avanserra e Serra di produzione	avanserra	mq	2.724,40		mc	12.259,80	
	serra	mq	14.257,92		mc	49.902,72	
	Totale	mq	16.982,32		mc	62.162,52	

D.1.5 Situazione catastale degli immobili

Verifica della conformità planimetrica catastale

Rispetto alla rappresentazione grafica delle unità desumibile dalle planimetrie catastali:

- **Floricoltura Part. 338, Sub. 1** planimetria non conforme
Si rilevano modifiche ai divisori interni dei vani ufficio del piano 1°.
- **Abitazione Part. 338, Sub. 2** planimetria non conforme
Si rileva la mancata realizzazione di un vano al piano 1°.
- **Autorimessa Part. 338, Sub. 3**
Immobile non visionato internamente.
- **Deposito Part. 338, Sub. 4** planimetria non conforme
Si rileva la realizzazione di nuovi divisori interni e la parziale modifica di quelli esistenti derivanti dalla mancata realizzazione del vano abitativo del piano 1°.
- **Serre di produzione Part. 339** planimetria conforme

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Zevio ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi: (All. E.8).

- **Autorizzazione Edilizia prot. 3.605 del 06.09.1994** "per la costruzione di recinzione" al fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;
- **Concessione Edilizia 174/194 del 06.09.1994** "Rep. 2918 – Prot. 8960 "per riempimento canalette e interrimento tratto di fosso".
Trattasi di interventi per lo più eseguiti su area cedute a terzi.
- **Concessione Edilizia 114/186 dl 06.09.1994** Rep. n. 2911 - Prot. n. 5277 "per la realizzazione di nuovi accessi carrai" al fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;
- **Concessione Edilizia 146/195 del 25.10 1994** Rep. n. 2919 - Prot. n. 7026 "per la costruzione di tre ponticelli" all'interno del fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;
- **Concessione Edilizia 131/224 del 8.11.1994** Rep. n. 2948 - Prot. n. 4785 "per la costruzione di centro florivivaistico e riordino fondiario e parere favorevole ULSS" all'interno del fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;
- **Concessione Edilizia 163/141 del 19.10.1995** Rep. n. 3.105 - Prot. n. 10.136 in variante alla C.E. 131/224 "per variante alla casa del custode e deposito";
- **Concessione Edilizia 169/2 del 09.01.1996** Rep. n. 3.132 - Prot. n. 10.713 "per la realizzazione di centrale termica e fertirrigazione"



- **Autorizzazione Edilizia 201 del 27.2.1996** Prot. 14.283 “per la costruzione di cabina elettrica” al fondo rustico nell’originaria maggiore consistenza;
- **Concessione Edilizia 65/71 del 22.07.1996** Rep. n. 3.201 - Prot. n. 5983 “per la costruzione di serra e avanserra”;
- **DIA n. 388/1996 del 30.08.1996** Prot. 12221 per costruzione cabina decompressione per allacciamento gas metano;
Il manufatto insiste su area ora ceduta a terzi.
- **Concessione Edilizia 208/5 del 28.02.1997** Rep. n. 3.291 - Prot. n. 17.530 in variante alla C.E. 65/71 “per modifica al laghetto”;

Risultano altresì rilasciati i seguenti **Permessi di Agibilità n. 11570/97 del 29.07.1997 e nn. 11566/97 - 11567/97 - 11568/97 - 11569/97 del 17.11.1997**

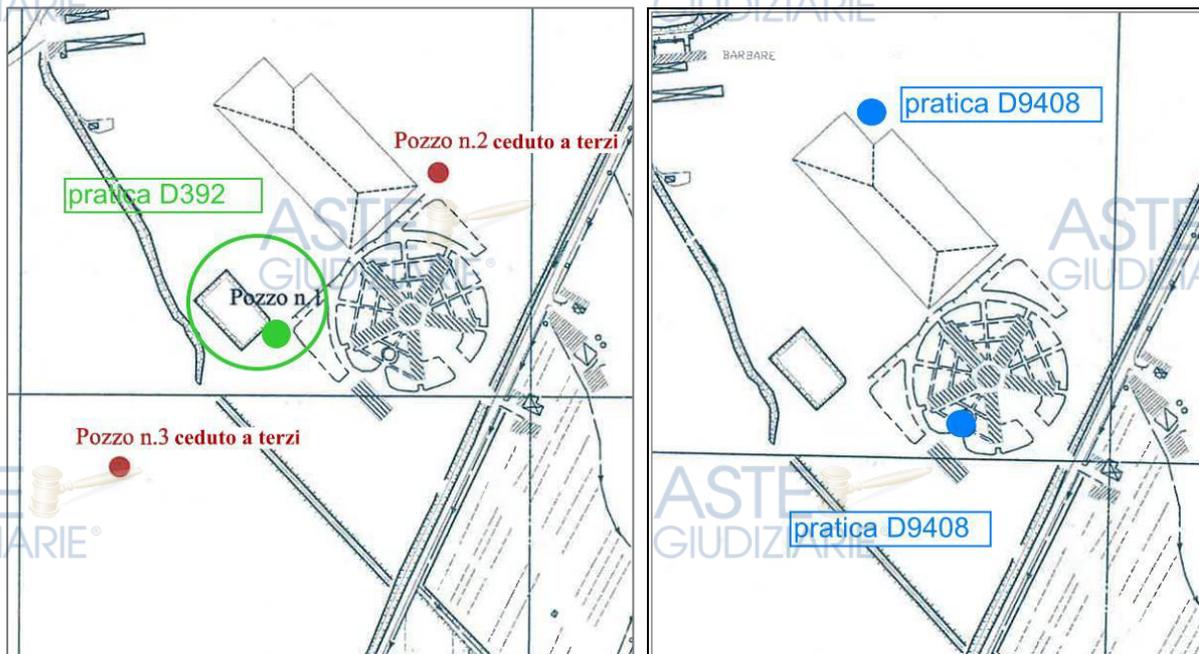
Si evidenzia che i seguenti titoli edilizi C.E. 242/22 del 27.02.1996 - C.E. 90/126 del 10.12.1997 - C.E. 151/17 del 11.02.1998 afferiscono ad altri immobili, all’epoca parte dell’originario ben più ampio fondo agricolo, ma non oggetto della presente procedura.

Su istanza della scrivente **l’Ufficio del genio civile di Verona** ha prodotto per il compendio in esame le seguenti concessioni di derivazione dell’acqua di falda sotterranea: (All. E.9.1)

- **Pratica D/9408** di concessione di derivazione d’acqua da falda sotterranea mediante **due pozzi** ubicati sulle Part.lle 338 e 339 del foglio 45.
La pratica D/9408 fa riferimento a una concessione preferenziale di derivazione, per cui risulta ancora in essere.
- **Pratica D/3292** di concessione di derivazione d’acqua da falda sotterranea mediante un pozzo a uso irriguo ubicato sulla Part. 334 del foglio 45.
La pratica D/3292, di cui si allega il decreto di concessione e il disciplinare d’uso, risulta scaduta in data 31.12.2017, per cui attualmente il prelievo non è autorizzato.

L’ufficio del Genio civile **segnala un importo complessivo per canoni non pagati dal 2001 a oggi pari a circa € 2.292,00**
così ripartiti € 674,14 per la Pratica D/9408 e € 1.617,83 per la per Pratica D/3292.

Si riporta alla pagina seguente l’ubicazione dei pozzi comunicata dall’Ufficio del Genio Civile



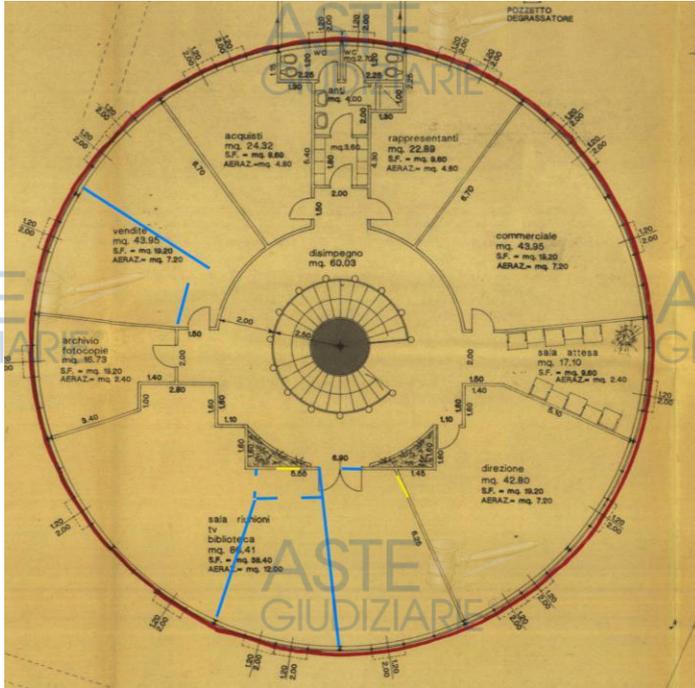
UBICAZIONE DEI POZZI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA'

Il Consorzio di Bonifica Veronese, interpellato dalla scrivente, comunicava la pendenza di tributi consortili insoluti a partire dall'anno 2015 sino al 2024 complessivamente pari a **€ 12.950,20** compresi i rimborsi spese sostenute dal Concessionario per le relative attività di riscossione. (All. E.9.2) Il consorzio comunicava altresì di aver affidato la riscossione dei carichi contributivi al Concessionario Sorit SpA e che tale società avrebbe provveduto all'insinuazione di tali crediti nella procedura concorsuale.



Floricoltura Part. 338 Sub. 1

Rispetto alla Rispetto alla C.E. 131/224 del 8.11.94 e Variante CE 163/141 del 19.10.1995, al piano primo della palazzina uffici/ vendita si rileva la presenza di divisori interni e modifica porte (realizzati con pannelli e arredo fisso) all'interno di due vani ad uso ufficio: parzialmente difforme.



ESTRATTO NON IN SCALA TAVOLA 1 - C.E. 131/224 DEL 8.11.94 E VARIANTE CE 163/141 DEL 19.10.1995 PIANTA PIANO 1° PALAZZINA VENDITA/UFFICI

Abitazione Part. 338 Sub. 2

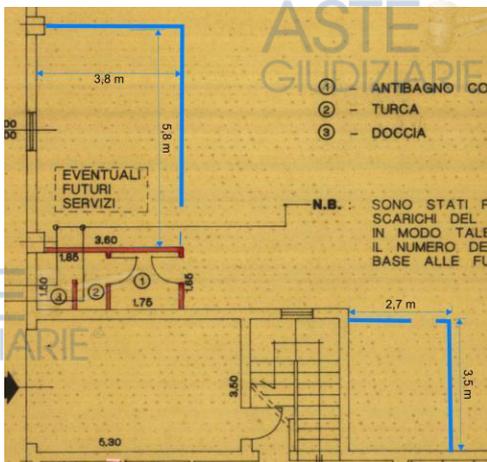
Rispetto alla Variante CE 163/141 del 19.10.1995: sostanzialmente conforme.

Autorimessa Part. 338 Sub. 3

Immobile non visionato internamente. Le parziali verifiche dimensionali dell'ingombro del vano, effettuate dal confinante magazzino, trovano corrispondenza con quelle indicate nelle tavole di progetto.

Deposito Part. 338, Sub. 4

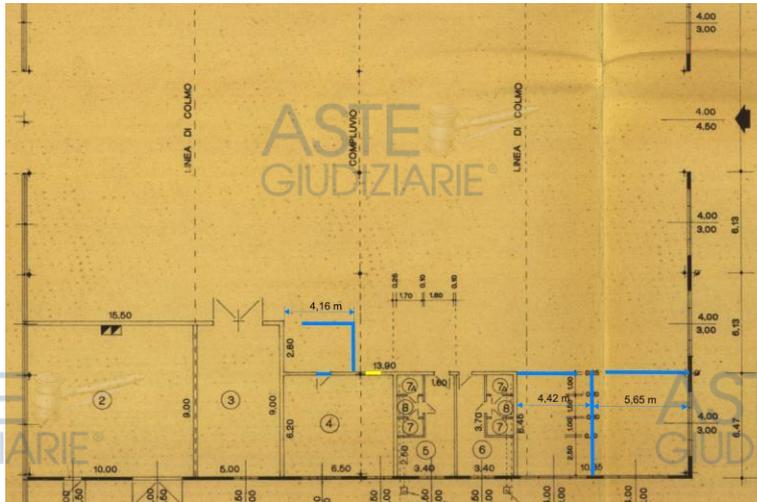
Rispetto alla Variante CE 163/141 del 19.10.1995, si rileva la realizzazione di nuovi divisori interni: parzialmente difforme.



ESTRATTO NON IN SCALA TAVOLA 5 - C.E. 131/224 DEL 8.11.94 E VARIANTE CE 163/141 DEL 19.10.1995 PIANTA PIANO TERRA DEPOSITO

Serre di produzione Part. 339

Rispetto alla CE 65/71 del 22.07.1996, si rileva la realizzazione di nuovi divisori interni all'interno del fabbricato avanserra: parzialmente difforme.



ESTRATTO NON IN SCALA
TAVOLA 3 - CE 65/71 del 22.07.1996,
PIANTA PIANO TERRA AVANSERRA

Oneri di regolarizzazione edilizia

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, le difformità rilevate consistono in modeste modifiche di divisori interni, presumibilmente regolarizzabili mediante CILA tardiva delle quali si ipotizza una quantificazione pari a **€ 12.000,00** di cui approssimativamente € 3.000,00 di sanzione, € 6.500,00 per rilievo e predisposizione della pratica edilizia e € 2.500,00 per n. 3 aggiornamenti planimetrici catastali, ovvero palazzina 338/1, abitazione 338/2 e deposito 338/4.

Si precisa infine che effettiva regolarizzazione oltre a definitiva quantificazione economica di oneri professionali ed eventuali sanzioni è da intendersi meramente indicativa, in quanto può essere precisamente definita solo al momento della presentazione della pratica presso la p.a. e del conferimento d'incarico al tecnico designato.

D.1.6 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in stato di completo abbandono perdurante da anni, interessati da atti di vandalismo e da furti.

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

L'agenzia delle entrate ha comunicato l'assenza di contratti locativi in essere.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Iscrizione nn. 32362/7796 RG/RP del 03/07/2007** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rep. 97897 del 29.06.2007 notaio Sergio Giuffrè;

Importo capitale € 4.500.000,00; Importo complessivo € 8.100.000,00; durata 10 anni;

a favore di [REDACTED] piena proprietà
contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in Zevio: *Catasto Terreni Foglio 45, Part.IIe 7, 9, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 276, 278, 280, 281, 283, 285, 287, 288, 289, 75;*

Annotazioni di restrizione di beni:

Annotazione R.P. n. 6532 del 11.09.2009 26/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni Fg. 45 Part.IIe 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 267, 268, 270, 271, 272, 325;

Annotazione R.P. n. 5985 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni Fg. 45 Part.IIe 75, 289, 326 sub 1, 326 sub 2, 326 sub 3, 326 sub 4, 326 sub 5, 326 sub 6, 7, 13, 75, 283, 288, 289, 326, 327, 329, 331, 333, 335, 336;

- **Iscrizione nn. 3991/617 RG/RP del 09/02/2016** ipoteca Concessione amministrativa/Riscossione rep. 873/12216 del 03.02.2016 [REDACTED]

Importo capitale € 144.764,30; Importo complessivo € 289.528,60;

a favore di [REDACTED] piena proprietà
contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in Zevio: *Catasto Fabbricati Part. 338 sub 4;*

- **Iscrizione nn. 44577/7542 RG/RP del 02/11/2018** ipoteca Concessione amministrativa/ - Riscossione rep. 2291/12218 del 03.02.2016 Agenzia delle Entrate-Riscossione;

Importo capitale € 48.601,29; Importo complessivo € 97.202,58;

a favore di [REDACTED] piena proprietà
contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in Zevio: *Catasto Fabbricati Part. 338 sub 2;*

- Trascrizione nn. 12.616/9.506 RG/RP del 28.03.2024, nascente da **Verbale di pignoramento immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 24.02.2024 rep. n. 1.547;

a favore di [REDACTED] proprietà 1/1
contro [REDACTED] proprietà 1/1

Beni in Zevio: *Foglio 45, Catasto Fabbricati: Part.IIe 338 sub 1, 338 sub 2, 338 sub 3, 338 sub 4 e*



Part. 339; Catasto Terreni: Part.IIe 280, 285, 324, 328 e 334;

- Trascrizione nn. 21.965/**16.659** RG/RP del 31.05.2024, nascente da **Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale** del Tribunale di Verona rep. 103 del 24.04.2024;
a favore di [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1
contro [REDACTED] proprietà 1/1
Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Fabbricati: Part.IIe 338 sub 1, 338 sub 2, 338 sub 3, 338 sub 4 e
Part. 339; Catasto Terreni: Part.IIe 280, 285, 324, 328 e 334;

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

- Servitù da metanodotto, atto notaio Benini rep. 2268 del 15.03.1955, **trascritto il 14.05.1955** ai n.ri 6.038/**4.597** RG/RP; (*All. E.6.1 Nota*)
a favore di [REDACTED] Servitù metanodotto
contro [REDACTED] Servitù metanodotto
Beni in Zevio: *Catasto Terreni: Sez. C, Foglio 15, Part.IIe 7, 8, 9 e 10*

- Servitù da metanodotto, atto notaio Marino rep. 27.665 del 24.10.1966, **trascritto il 02.01.1967** ai n.ri 152/**102** RG/RP; (*All. E.6.2 Nota*)
a favore di [REDACTED] Servitù metanodotto
contro [REDACTED] Servitù metanodotto
Beni in Zevio: *Catasto Terreni: Sez. C, Foglio 15, Part.IIe 7, 8, 9, 10 e 11*
- Servitù da metanodotto, atto notaio Dioguardi rep. 112.706 del 22.05.1970 e rep. 113.170 del 04.06.1970, **trascritto il 05.12.1970** ai n.ri 22.566/**17.479** RG/RP; (*All. E.6.3 Nota*)
a favore di [REDACTED] Servitù metanodotto
contro [REDACTED] Servitù metanodotto
Beni in Zevio: *Catasto Terreni: Sez. C, Foglio 15, Part.IIe 7, 8, 9 e 10*

- Vincolo di destinazione d'uso ex L.R. Veneto 24/1985 "rustico-ricovero attrezzature e abitazione custode", atto notaio Gisolfi rep. 28285 del 2.12.1994 **trascritto il 27.12.1994** ai n.ri 36.111/**24.078** RG/RP; (*All. E.5.1.2 Nota*)
a favore di [REDACTED] proprietà 1/1
contro [REDACTED] proprietà 1/1
Beni in Zevio: *Foglio 45, Catasto Terreni: Part.IIe 10 e 11;*
- Vincolo di non edificazione, atto notaio Gisolfi rep. 28285 del 2.12.1994 **trascritto il 27.12.1994** ai n.ri 36.112/**24.079** RG/RP; (*All. E.6.4 Titolo*)
a favore di [REDACTED] proprietà 1/1
contro [REDACTED] proprietà 1/1



Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part. 10 per mq 60.000;

- Vincolo di destinazione ex L.R. Veneto 24/1985 "fabbricato destinato al centro vendita di prodotti florovivaistici dell'azienda e uffici", atto notaio Gisolfi rep. 28284 del 2.12.1994 **trascritto il 27.12.1994** ai n.ri 36.113/24.080 RG/RP; (All. E.6.5 Titolo)

a favore di

proprietà 1/1

contro

proprietà 1/1

Beni in Zevio: Foglio 45, Part. 10 e 11

- Servitù da metanodotto, atto notaio Magliulo rep. 17939 del 11.07.1995 **trascritto il 01.08.1995** ai n.ri 23.754/17.246 RG/RP; (All. E.6.6 Titolo)

a favore di

Servitù metanodotto

contro

Servitù metanodotto

Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part. Ite 17, 19, 20, 23, 24 e 28;

- Vincolo di destinazione ex L.R. Veneto 24/1985 "per la costruzione di serra vivaistica con avanserra per produzione di piante ornamentali", atto notaio Gisolfi rep. 37.858 del 01.04.1996, **trascritto il 19.04.1996** ai n.ri 11.395/8.454 RG/RP; (All. E.6.7 Titolo)

a favore di

proprietà 1/1

contro

proprietà 1/1

Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part. Ite. 10, 11;

- Si precisa che **non grava sui terreni pignorati** la Servitù da metanodotto, giusto atto notaio Salvatore rep. 184.430 del 28.06.2000 trascritto il 11.07.2000 ai n.ri 26.898/18.344 RG/RP; (All. E.5.1.8 Nota)

a favore di

Servitù di metanodotto

contro

Servitù di metanodotto

Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part. Ite 288;

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

Nessuno.

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

- Si segnala quanto riportato al Quadro D dell'atto di vendita del 26.07.2010 rep. 17. 078 del notaio Salvatore con cui [redacted] una porzione dell'originario compendio:

Quadro D [redacted] per il caso di vendita della restante sua proprietà sita in comune di Zevio e la [redacted] eta'

██████████, per il caso di cessione della quota di partecipazione nella suddetta società, ciascuna a mezzo del proprio legale rappresentante, si impegnano a preferire, a parità di condizioni, ██████████

Il diritto di prelazione, come sopra attribuito, è concesso a titolo gratuito e per la durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dalla data odierna. Il presente patto di prelazione si estende ai casi di cessione a titolo gratuito nonché a quelli di alienazione a titolo oneroso verso corrispettivo infungibile.

In tal caso il valore del bene da cedere sarà determinato dalle parti di comune accordo e nel caso in cui non fosse raggiunto alcun accordo, mediante relazione giurata di un esperto nominato dal presidente del Tribunale di Verona su istanza della parte più diligente.

I promittenti, al fine di attuare l'obbligazione di preferenza di cui sopra, devono comunicare al promissario, a mezzo raccomandata a.r., le specifiche condizioni dell'offerta nonché il nominativo dell'offerente (cosiddetta denuntiatio).

Il promissario ha l'onere di comunicare a mezzo raccomandata a.r. la propria adesione all'offerta di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione dell'offerta medesima; decorso tale termine senza che il promissario si sia pronunciato, il diritto di prelazione si intenderà estinto a tutti gli effetti di legge. La c.d. denuntiatio, per espressa volontà delle parti, non ha natura di proposta contrattuale, per cui anche in caso di adesione del promissario all'offerta di prelazione i promittenti non sono comunque obbligati a contrarre."

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno, non sussiste condominialità.

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

La categoria catastale dei beni, la provenienza degli stessi e le caratteristiche del soggetto esecutato suggeriscono che si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

No

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

Le consistenze degli immobili è stata desunta sulla base di una verifica di controllo dello sviluppo planimetrico delle unità. Le superfici dei terreni sono quelle catastali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI									
beni		p.	h int. c.a		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mautent.
Part. 338 Sub. 1 Floricoltura	centro vendita	T	3,6	mq	415,27	1,00	415	n/s/e/o	pessime
	uffici	1	3,3	mq	395,64	1,00	396	n/s/e/o	pessime
	n. 5 serre vendita	T	3,6	mq	3.030,15	1,00	3.030	n/s/e/o	pessime
	centrale termica	S1	3,1	mq	122,04	1,00	122	n/s/e/o	pessime
	area esterna	T	-	mq	9.189,70	0,02	184	-	pessime
							4.147		
Part. 338 Sub. 2 Casa custode	appartamento	T	2,7	mq	71,24	1,00	71	n/s/e/o	pessime
	appartamento	1	2,7	mq	61,70	1,00	62	n/s/e/o	pessime
	portico	T	-	mq	45,04	0,30	14	n/s/e/o	scarse
							146		
Part. 338 Sub 3^{nota} Autorimessa		T	3,0	mq	21,26	1,00	21	-	pessime
Part. 338 Sub 4 Deposito		T	6,2-8,6	mq	573,49	1,00	573	-	pessime
Part. 338 Sub 5 BCNC Corte/parcheggio		T	-	mq	22.608,82	1,00	22.609	-	pessime
Part 339 Avanserra e serra di produzione	avanserra	T	2,7	mq	2.423,00	1,00	2.423	n/s/e/o	pessime
	uffici/loc. tecnici	T	3	mq	301,40	1,00	301	n/s/e/o	pessime
	serra prod.	T	3,5	mq	14.251,14	1,00	14.251	n/s/e/o	pessime
	area esterna	T	-	mq	27.101,46	0,02	542	-	scarse
							17.518		
Part. 280 Terreno		T	-	mq	1.541	1,00	1.541	-	scarse
Part. 285 Terreno		T	-	mq	20.240	1,00	20.240	-	scarse
Part. 324 Terreno		T	-	mq	972	1,00	972	-	scarse
Part. 328 Terreno		T	-	mq	290	1,00	290	-	scarse
Part. 334 Terreno		T	-	mq	14.301	1,00	14.301	-	scarse
							37.344		

Nota Bene non visionato internamente, i dati metrici sono indicativi sulla base della presa visione dall'esterno



D.1.13.2. Criteri di stima

Data la natura extra-ordinaria del compendio, adibito a specifica attività commerciale/produttiva in zona agricola, e considerato il numero ridotto di dati di riferimento disponibili (prezzi da fonti dirette), la stima verrà determinata attraverso la metodologia indiretta del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD).

Tale procedimento, che deriva dal valore di surrogazione¹ (*nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto dell'area ed ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili*), si utilizza per stimare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza funzionale e tecnologica (costo di sostituzione).

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti per effetto dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima.

D.1.13.3 Stima a Costo di Riproduzione Deprezzato

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = Ca + Cc + Of + Up - D$$

Ca Costi diretti e indiretti dell'area

Cc Costi diretti e indiretti di costruzione

Of Oneri finanziari

Up Utile del promotore

D Deprezzamento per deterioramento fisico e obsolescenza funzionale e economica

Costi diretti e indiretti dell'area

Trattandosi di ambito agricolo, il costo di acquisto dell'area da trasformare è stato valutato in €/mq 3,00, pari al valore medio di zona per un terreno agricolo produttivo non coltivato.

I costi indiretti (imposte catastali e di registro, spese di mediazione e notarili) sono stati assunti pari al 10% del valore dell'area.



Costi diretti e indiretti di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è stato determinato sinteticamente, ricercando i costi parametrici per tipologia d'opera sulla base delle fonti di seguito riportate.

Fonti costi parametrici per tipologia edilizia €/mq							
		applicativo Cresme Commerciale	DEI 2024 D5 Commerc. Ipermercato	DEI 2024 E2 Capann. Classe 500	DEI 2024 E2 Capann. Classe 1600	applicativo Cresme residenziale	Prezziario opere agricole 2023 Regione Piemonte voce serre +impianti
338/1	Palazzina	€ 1.356,35	€ 1.232,00	-	-	-	-
	Serre vendita	-	-	-	-	-	€146,00+€50+€50
338/2	Casa custode	-	-	-	-	€ 1.125,00	-
338/3 e 338/4	Autorimessa e deposito	-	-	€ 566,38	-	-	-
339	Avanserra	-	-	-	€ 468,00	-	-
	Serra produttiva	-	-	-	-	-	€146,00+€50+€50

Gli oneri per la sistemazione delle aree esterne (impiantistica, percorsi e pavimentazioni, accessi, aree a verde) è stata sinteticamente stimata in €/mq 9,35 per l'intera area scoperta non edificata del compendio di mq 96.242 c.a.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'eventuale costo di costruzione (qualora dovuto trattandosi di zona agricola) sono stati ipotizzati in percentuale pari al 4,5% del costo di costruzione.

Gli onorari professionali sono stati computati in percentuale pari al 5% del costo di costruzione e le spese generali pari al 1%.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono stati ipotizzati con un ricorso al finanziamento esterno per il 50% del capitale, ipotizzando una tempistica di realizzazione di 3 anni, erogazione dopo 12 mesi, un tasso $r = 4\%$.

Utile del promotore

L'utile del promotore è stato valutato pari al 5% dei costi complessivi, in considerazione del solo rischio imprenditoriale legato alla fluttuazione delle materie prime, della manodopera e dei tassi sul debito, trattandosi di tipologia dell'opera usualmente commissionata dal futuro utilizzatore.

Il risultato dei calcoli sopraesposti è riassunto nella tabella di seguito riportata:

Costi diretti e indiretti dell'area Ca		tasso/aliquota	valore unitario	unità	quantità	Costo €
Costi	Costo acquisto Area		€ 3,00	mq	117.496	€ 352.488,00
Oneri	Oneri acquisto Area	10%		€	€ 352.488,00	€ 35.248,80
Ca = Costi diretti indiretti dell'area						€ 387.736,80

Costi diretti e indiretti di costruzione Cc		tasso/aliquota	prezzo unitario	unità	quantità	Costo €	
Costi	Costo di costruzione		€ 1.356,35	mq	811	€ 1.100.000,00	
		338/1	Serre vendita	€ 247,52	€	3.030	€ 750.000,00
		338/2	Casa custode	€ 1.164,38	mq	146	€ 170.000,00
		338/3 e 338/4	Autorimessa e deposito	€ 540,40	mq	594	€ 321.000,00
		339	Avanserra	€ 477,24	mq	2.724	€ 1.300.000,00
			Serra produttiva	€ 247,56	mq	14.251	€ 3.528.000,00
338 339 280 285 324 328	sistemazione aree esterne		€ 9,35	mq	96.242	€ 900.000,00	
Costo di costruzione						€ 8.069.000,00	
Oneri	Oneri di urbanizz. 1°-2°		4,5%			€ 363.105,00	
	Onerari profession.		5%			€ 403.450,00	
	Spese generali		1%			€ 88.355,55	
Oneri indiretti						€ 854.910,55	
Cc = Costi tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti						€ 8.923.910,55	

Oneri finanziari Of		tasso/aliquota	tempistica mesi	costi €	quota debito	Oneri finanz.	
Oneri	Oneri finanziari su Cc	$= (Ca) \times \%d \times [(1+r)^n - 1]$	4,0%	24	€ 8.923.910,55	50%	€ 364.095,55
Of= Totale Oneri finanziari						€ 364.095,55	

Utile del promotore		costi	oneri finanziari	costi e oneri fin. €	aliquota	Utile
Oneri	Oneri finanziari su Cc	€ 8.923.910,55	36409555,0%	€ 9.288.006,10	5%	€ 464.400,31
Totale costo di produzione Ca+Cc+Of+Up						€ 10.140.143,21

Costo di riproduzione deprezzato

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%.

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times y_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne/aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numeri di anni compreso dall'epoca della realizzazione a quella della valutazione;

y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo;

Individuazione del parametro *Vita utile* delle singole componenti edilizie per ogni tipologia di fabbricato:

- fabbricati a struttura pesante (in c.a.-muratura): componente edilizia 50 anni – componente strutture 100 anni – componente impianti 25 anni;
- fabbricati a struttura leggera (metallica-con componente vetrata e/o solo parzialmente muratura): componente edilizia 50 anni – componente strutture 50 anni – componente impianti 25 anni;

Individuazione del parametro *Età apparente* delle singole componenti edilizie per ogni tipologia di fabbricato, tenuto conto che:

- I fabbricati sono stati dichiarati agibili nel 1997, ovvero 27 anni or sono.
- Il perdurante e ultradecennale stato di abbandono dell'intero compendio ne ha tuttavia incrementato lo stato di degrado ed obsolescenza.

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'età apparente delle componenti dei singoli fabbricati così calcolata:

- 32,4 (27 anni+20%) dei fabbricati tradizionali per la sola componente edilizia;
- 37,8 (27 anni+40%) dei fabbricati con strutture metalliche leggere e ampie porzioni vetrate per la sola componente edilizia; delle serre per le componenti edilizia e strutturale considerate in un'unica voce; delle sistemazioni esterne per la componente edilizia;

Individuazione del parametro *Incidenza percentuale* del costo delle singole voci di costo del fabbricato ripartite tra quota edilizia-strutturale e impiantistica:

- Appartamento e centro vendita-uffici: quota edilizia 50% - quota strutture 35% - quota impianti 15%;
- Serre: quota edilizia e strutture 50% - quota impianti 50%;
- Deposito (non riscaldato): quota edilizia 50% - quota strutture 40% - quota impianti 10%;
- Avanserra: quota edilizia e strutture 60% - quota impianti 40%;
- Sistemazioni esterne: quota edilizia e strutture 40% - quota impianti 60%;

Applicando i parametri sopra descritti alla formula del deprezzamento U.E.C. - $\{[(A_i+20)^2/140]-2,86\} \times y_i$ - si ottiene la percentuale di deprezzamento fisico (per singola componente) di ogni fabbricato parte del compendio, come esposto nelle tabelle di seguito riportate.

Deprezzamento % calcolato sui singoli fabbricati			età apparente (anni)	vita utile (anni)	A = t/n (%)	incidenza a y (%)	quota D (%)	D (%) compl. per unità
338/1	Centro vendita-Uffici	quota edilizia	37,8	50	75,6	50	31,21	58,90
		quota strutture	27	50	54	35	12,69	
		quota impianti	27	25	-	15	15,00	
	Serre vendita	quota edilizia e strutture	37,8	50	75,6	50	31,21	81,21
		quota impianti	27	25	-	50	50,00	
	338/2	Casa custode	quota edilizia	32,4	50	64,8	50	24,25
quota strutture			27	100	27	35	4,52	
quota impianti			27	25	-	15	15,00	
338/3 e 4	Autorimessa e deposito	quota edilizia	32,4	50	64,8	50	24,25	39,42
		quota strutture	27	100	27	40	5,17	
		quota impianti	27	25	-	10	10,00	
339	Avanserra	quota edilizia e strutture	32,4	50	64,8	60	29,10	69,10
		quota impianti	27	25	-	40	40,00	
	Serra produzione	quota edilizia e strutture	37,8	50	75,6	50	31,21	81,21
		quota impianti	27	25	-	50	50,00	
338 339 280 285 324 328	Sistemazioni esterne	quota edilizia	37,8	50	75,6	40	24,97	84,97
		quota impianti	27	25	-	60	60,00	

Valore deprezzamento fisico

Immobili	costo tecnico di costr.	oneri indiretti	costi diretti e indiretti	D (%) compl. per unità	Valore Deprezzamento €	Valore residuale €	Valore residuale unitario €/mq
Centro vendita-Uffici	€ 1.100.000,00	€ 229.489,12	€ 1.329.489,12	58,90	-€ 783.063,39	€ 546.425,72	€ 673,77
Serre vendita	€ 750.000,00	€ 156.469,85	€ 906.469,85	81,21	-€ 736.149,35	€ 170.320,51	€ 56,21
Casa custode	€ 170.000,00	€ 35.466,50	€ 205.466,50	43,77	-€ 89.940,47	€ 115.526,03	€ 791,27
Autorimessa e deposito	€ 321.000,00	€ 66.969,10	€ 387.969,10	39,42	-€ 152.936,31	€ 235.032,79	€ 395,68
Avanserra	€ 1.300.000,00	€ 271.214,41	€ 1.571.214,41	69,10	-€ 1.085.752,25	€ 485.462,16	€ 178,22
Serra produzione	€ 3.528.000,00	€ 736.034,19	€ 4.264.034,19	81,21	-€ 3.462.846,53	€ 801.187,66	€ 56,22
Sistemazioni esterne	€ 900.000,00	€ 187.763,82	€ 1.087.763,82	84,97	-€ 924.256,14	€ 163.507,69	€ 1,70
Totale	€ 8.069.000,00	€ 1.683.406,99	€ 9.752.406,99		-€ 7.234.944,43	€ 2.517.462,55	

Valore di riproduzione a nuovo del compendio	€ 10.140.143,21
Costi totali area (Ca)	€ 387.736,80
Costi totali di costruzione a nuovo (Cc+Of+Up+D)	€ 9.752.406,99
Deprezzamento complessivo	-€ 7.234.944,43
Valore residuale del compendio per deprezzamento fisico	€ 2.905.199,35

Obsolescenza funzionale

Gli attuali strumenti di pianificazione urbanistica, ancora in fase di adozione, individuano **la porzione di compendio insistente sulla Part. 338** (centro vendita e uffici con serre a raggera - deposito - autorimessa - casa del custode) tra gli ambiti **“non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione delle aree con l'eventuale trasferimento delle attività.”**

Allo stato attuale trattasi di previsioni di pianificazione (Variante al PAT) adottate ma non ancora approvate, non recepite dal P.I. e, pertanto, ancora prive di indicazioni delle definitive modalità di attuazione dell'intervento di riqualificazione.

Di tale intervento sono infatti note solo le direttive¹ inserite nel testo di Variante, peraltro adottato prima dell'Entrata in vigore della L.R.V. 24/2017 sul contenimento del consumo del suolo e successive, e pertanto potenzialmente suscettibili di adeguamenti (anche in termini restrittivi) ai sopravvenuti disposti normativi.

Direttive¹

- modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;
- destinazioni d'uso ammesse: prevalente terziaria e altre funzioni compatibili con il carattere rurale dell'area;
- ristrutturazione viabilità di accesso;
- volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;
- altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;
- favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

Tenuto conto:

- che allo stato attuale non sono disponibili i parametri edilizio/urbanistici per operare una puntuale stima a valore di trasformazione della porzione di compendio insistente sulla Part. 338;
- che l'immobile centro vendita e uffici con serre a raggera Part. 338/1, per impianto planimetrico e caratteristiche costruttive, risulta difficilmente modificabile in tipologie e utilizzi diversi rispetto all'attuale.
- che gli immobili Casa del Custode (338/2) - Autorimessa (338/4) - Deposito (338/4) presentano caratteristiche costruttive, tipologiche, planimetriche e di utilizzo compatibili con l'attività rurale della zona agricola;
- che anche l'Avanserra di produzione (Part. 339) presentano caratteristiche costruttive, planimetriche e di utilizzo compatibili con la zona agricola e che tali strutture non ricadono nell'ambito di previsione di riqualificazione della Variante al PAT;

Si valuta un deprezzamento del 25% del probabile valore di mercato dell'intero compendio, pari a

$D_{of} = € 2.905.199,35 - (€ 2.905.199,35 \times 25\%) = € 2.905.199,35 - 726.299,84 = € 2.180.000,00$ arr.

prudenzialmente calcolato ipotizzando l'assenza di valorizzazione economica del fabbricato Part. 338/1 e ipotizzando l'eventuale onere di demolizione compensato dal riconoscimento di incentivi/premialità riqualificative.

Si riporta di seguito tabella dei valori di stima indicativamente ripartiti per singole unità catastali facendo presente quanto segue:

- La stima dell'unità Part. 338/1 corrisponde al valore espresso dalla sola area Part. 338 a cui sono state decurtate le superfici d'insistenza delle unità 338 sub 2-3-4.

Il valore espresso dall'area corrisponde pertanto a (mq 3.567 x €/mq 3,30) + (mq 31.798 x €/mq 4,7) = € 161.226,00 c.a.

- Il valore delle restanti unità è comprensivo di quello dell'area di insistenza e/o di pertinenza.

Valore di stima del compendio				
Beni	sup. comm.		Valore €/mq	Valore di mercato della piena proprietà
Part. 338 Sub. 1 Floricoltura	mq	4.147	€ 38,88	€ 161.225,62
Part. 338 Sub. 2 Casa custode	mq	146	€ 791,46	€ 115.908,96
Part. 338 Sub 3 Autorimessa	mq	21	€ 403,06	€ 8.570,17
Part. 338 Sub 4 Deposito	mq	573	€ 398,19	€ 228.355,14
Part 339 Avanserra e serra di produzione	mq	17.518	€ 84,38	€ 1.478.176,40
Part. 280 Terreno	mq	1.541	€ 5,00	€ 7.705,00
Part. 285 Terreno	mq	20.240	€ 5,00	€ 101.200,00
Part. 324 Terreno		972	€ 5,00	€ 4.860,00
Part. 328 Terreno	mq	290	€ 5,00	€ 1.450,00
Part. 334 Terreno		14.301	€ 5,00	€ 71.505,00
			Totale	€ 2.178.956,29
			Totale arr.	€ 2.180.000,00

D.1.9.1. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA		LOTTO UNICO
Beni	Compendio in Zevio Fg. 45 Part.Ile 338/1, 338/2, 338/3, 338/4, 339, 280, 285, 324, 328 e 334	quota pignorata - piena proprieta
Valore di mercato		€ 2.180.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile. Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	-15%	-€ 327.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale		-€ 12.000,00
Spese di gestione condominiale		€ -
Oneri per lo stato di possesso		€ -
Altro		€ -
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni		€ 1.841.000,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato		€ 1.841.000,00

Si evidenzia che non sono stati decurtati gli oneri consortili arretrati né i canoni arretrati comunicati dal Genio Civile in quanto non chiaro se, in sede di vendita esecutiva, ricadano in capo all'aggiudicatario.

D.1.9.2. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		LOTTO UNICO
Beni in Zevio - via Toffanelle Nuove 46	Fg. 45 Part.Ile 338/1, 338/2, 338/3, 338/4, 339, 280, 285, 324, 328 e 334	€ 1.841.000,00

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

Verona, 16/12/2024

Claudia Fattori architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene:
 - E.1.1 Atto notaio Giuffrè RP 14.402 del 1993 ;
 - E.1.2 Atto di scissione notaio Giuffrè RP 10.020 del 2008;
 - E.1.3 Atto notaio Salvatore RP 18867 del 2010;
 - E.1.4 Atto notaio Felli del 2018;
- E.2. Visura Camerale;
- E.3. Planimetrie Catastali e Elab. planimetrico;
- E.4. Estratto di mappa e visure storiche catastali;
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate con note:
 - E.5.1 Ispezione [REDACTED] con note;
 - E.5.2 Ispezione [REDACTED] con note;
- E.6. Vincoli (titoli e/o note);
- E.7. CdU;
- E.8. Titoli abilitativi;
- E.9. Documentazione Genio Civile;
- E.10. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;
- E.11. Documentazione Fotografica;

