

Data Rapporto 20.04.2021

Data Valutazione 20.04.2021

Data Stima 20.04.2021

Rapporto di Valutazione Immobiliare



Compendio immobiliare oggetto di valutazione

Villa storica classificata come "Villa Veneta"

Scopo della valutazione

Determinare il Valore di mercato alla data del 20.04.2021

Cliente / Committente

TRIBUNALE DI VERONA – Esecuzione Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 300 / 2019

G.E. Dott. Attilio Burti

Valutatore Immobiliare

Luca DE GANI Geometra Valutatore Immobiliare Certificato



Sommario:

Fotografia	4
Attività	5
Premessa.....	6
Incarico.....	6
1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione... ..	11
2) Provveda ad acquisire:.....	11
a) Planimetria catastale.....	11
b) Tutti i titoli edilizi.....	11
c) Certificato di agibilità/abitabilità.....	13
3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....	13
4) Proceda, a eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto.....	15
5) Alleghi, estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (Ufficio Anagrafe).....	15
6) Accerti, lo stato di possesso del bene... ..	15
7) Predisponga, elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore.....	16
a. Vincoli connessi con il suo carattere storico—artistico... ..	17
b. Altri pesi e gravami... ..	17
c. Tributi locali in sospeso.....	19
d. Ispezione ipotecaria.....	19
8) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....	19
9) Accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale... ..	19
10) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni.....	20
a. Conformità Urbanistica	20
b. Conformità Catastale.....	22
11) Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (C.D.U.).....	23
12) Precisi le principali caratteristiche degli impianti... ..	24
13) Dica, se l’immobile sia comodamente divisibile.....	24
14) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti... ..	24
a. In ogni caso, descriva le vie di accesso... ..	25
15) Descriva l’immobile pignorato.....	26
a. Tabella delle superficie commerciali e altezze.....	29
b. Ipotesi di trasformazione ai fini della stima... ..	29
c. Confini.....	29
d. Pertinenze ed accessori.....	30
16) Determini il complessivo valore dell’immobile... ..	31
i. Assunzioni.....	31
ii. Condizioni limitanti.....	31
iii. Criteri e Procedimenti	31



iv. Note sulla Metodologia Estimativa adottata	32
v. Valore di trasformazione	34
vi. Valore Attuale Netto o Net Present Value	35
vii. Analisi estimativa	36
viii. Costi (C)	36
ix. Ricavi (R)	36
x. La Capitalizzazione Finanziaria	36
xi. Saggio di sconto (i).....	37
xii. I tempi (t).....	38
xiii. VAN o Valore Attuale Netto del Flusso di Cassa (DCFA).....	38
xiv. Dichiarazione di asseverazione	38
Conclusion.....	39



Fotografia

Trattandosi di compendio immobiliare formato da:

- Corpo di fabbrica principale consistente in villa storica risalente alla metà del 1500;
- Abitazione isolata “ex custode”;
- Abitazione “ex-limonaia”;
- Abitazione affiancata ad altri edifici;
- Magazzini agricoli (parte di essi con finiture al civile ed utilizzati come sala giochi);
- Serre e deposito attrezzi agricoli;
- Piscina privata con bagni e spogliatoi;
- Campo da tennis;
- Maneggio / box cavalli;
- Area boschiva piantumata formante pertinenza dell'intero cespite;
- Terreni agricoli, esterni all'ambito sul quale ricade la villa e i suddetti “accessori”, colpiti da servitù;
- Separatamente dal cespite principale, piccolo terreno agricolo, della superficie di circa mq. 240,00, il quale risulta essere intercluso tra mappali di altra proprietà;

Per una maggiore chiarezza e comprensione dell'intero cespite oggetto di stima, lo scrivente Perito Estimatore, provvede ad elaborare documentazione fotografica di tutti gli immobili facenti parte la presente procedura esecutiva **(vedi allegato n. 1)**.



Attività

- 10.12.2019 Incarico via pec
- 13.12.2019 nomina C.T.U.
- 08.01.2020 sopralluogo esterno al cespite oggetto di stima
- 15.01.2020 sopralluogo interno al cespite oggetto di stima
- 24.04.2020 accesso atti Agenzia delle Entrate per verifica contratti di locazione in essere
- 24.04.2020 accesso atti Comune di San Giovanni Lupatoto – Ufficio Anagrafe
- 20.05.2020 accesso atti Comune di San Giovanni Lupatoto – Ufficio Tecnico Edilizia Privata
- 19.05.2020 riunione con Avv. Paolillo (COGEIM 3000 srl) per sentenza serre
- 03.07.2020 verifica vincoli Monumentali (Notaio Adami Maristella)
- 03.07.2020 accesso atti Conservatoria (Notaio Adami Maristella) per ricerca archivio
- 15.07.2020 Quesito Agenzia delle Entrate – Uffici Catastali per rettifiche
- 16.07.2020 accesso atti Comune di San Giovanni Lupatoto – Ufficio Tecnico Edilizia Privata
- 16.07.2020 accesso atti Comune di San Giovanni Lupatoto – Ufficio Tributi
- 16.07.2020 accesso atti Comune di San Giovanni Lupatoto – Ufficio Urbanistica (C.D.U.)
- 29.07.2020 sopralluogo esterno al cespite oggetto di stima (terreno agricolo)
- 03.08.2020 sopralluogo al cespite oggetto di stima
- 26.08.2020 riunione Soprintendenza Beni Monumentali per verifica dei vincoli e situazione serre
(Arch. Marco Cofani)
- 27.08.2020 sentito Ing. Zecchinato per fattibilità trasformazione serre in parcheggio coperto
- 17.09.2020 rilievo topografico celerimetrico locale
- 13.10.2020 istanza Agenzia delle Entrate – Uffici Catastali per evasione T.M. in atti
- 23.11.2020 Colloquio con G.E. Dott. Burti e Avv. Scapin (Custode) per autorizzazione accesso all'immobile per procedere a rilievi topografici e chiarimenti su stima piccolo appezzamento agricolo (Foglio 14°, mappale n. 7) intercluso
- 26.11.2020 colloquio con Dirigente Comune di San Giovanni Lupatoto



- 03.12.2020 rilievo topografico g.p.s.
- 02.03.2021 rettifica DOCFA piscina e campo da tennis (Foglio 12°, particella 83, sub 5)
- 12.03.2021 Inizio analisi di mercato
- 20.04.2021 Valutazione e stesura Rapporto
- 20.04.2021 Consegna Rapporto in bozza
- 21.04.2021 Consegna Definitiva Rapporto

Premessa

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima di cui alla procedura esecutiva n. 300 / 2019, trovano evidenza in un villa storica, classificata come “villa veneta” la cui epoca costruttiva risale inizialmente alla metà del 1500, immersa all’interno di un bosco composto da alberi ed essenza centenarie, completa di piscina privata con campo da tennis, maneggio e box ricovero cavalli, locali adibiti a magazzini / depositi, residenze private, ecc..

Completa il cespite:

- Striscia di terreno, colpita da servitù di passo, perimetrale ai lati sud ed est della mura di cinta alla villa principale;
- Piccolo appezzamento di terreno agricolo (circa mq. 240,00), intercluso tra mappali di altra proprietà.

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia e pertanto oggetto della procedura esecutiva sopra citata, risultano intestati a:

██
██
██

Incarico

Presso il Tribunale Civile e Penale di Verona Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il giorno 13.12.2019 il Geom. Luca De Gani riceveva l’incarico di esperto stimatore dal Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott. Attilio Burti per la pratica di cui al R.E. 300/19

L’incarico prevede le se seguenti attività operative:

- 1) **Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure**



certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

2) Provveda ad acquisire:

- i) planimetria catastale;**
- ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;**
- iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;**
- iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;**
- v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.**

3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.**

4) Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00# oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

5) Alleghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel



comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

6) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al pignoramento, mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

- i) Segnerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) Valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, precisando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione;
- iii) Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione more uxorio previsto dall'art. 540 co. 2° c.c., acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene.

7) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello



stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

8) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;**
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;**
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.**

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (artt. 155-quater e 2643 c.c.); tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

9) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni



anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

- 10) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 d.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 l. 47/1985 o dall'art. 46 co. 5 d.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.
- 12) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lgs. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile relativa certificazione di conformità.
- 13) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.
- 14) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.
- 15) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche



interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

16) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione...

Lo scrivente C.T.U., precisa di aver verificato la completezza della documentazione e nello specifico della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, non avendo nulla da segnalare.

2) Provveda ad acquisire:

a) Planimetria catastale

Le planimetrie sono state acquisite tramite il portale SISTER in data 07.01.2020 e verificate con sopralluogo sul posto in data 15.01.2020. Si precisa di aver provveduto a rettificare le planimetrie catastali relativamente l'unità immobiliare (sub 5) per un corretta identificazione della piscina e relativi vani tecnici interrati. Inoltre, si è provveduto a chiedere la rettifica al C.T. del mappale 83 sub 1 il quale risultava censito come "Porzione Rurale"

(Vedi allegato n. 2)

b) Tutti i titoli edilizi

In data 20.05.2020 con pec sono stati richiesti i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di stima di seguito elencati e successivamente visionati in data 16.07.2020:



- Concessione edilizia n. 158 / 85, prot. n. 7362 / 84 AM/zm del 28.10.1985, relativa alla redistribuzione interna e modifica di 2 fori finestra e apertura di nuovo foro in una casa (villa padronale);
- Concessione edilizia n. 158 / 85, prot. n. 8211 AM/zm del 23.07.1988, variante in corso d'opera a redistribuzione interna e modifica di 2 fori finestra e apertura di nuovo foro in una casa (villa padronale);
- Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, pratica n. C86 / 0154, presentato in data 19.02.1996 a nome del Sig. [REDACTED] NON DEFINITO E NON REPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI, relativo alla sanatoria del locale c.t. adiacente le serre;
- Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, pratica n. C86 / 1113, prot. n. 22166 / 86, del 30.09.1985 a nome del Sig. [REDACTED] NON DEFINITO (richieste integrazioni documentali mediante raccomandata A/R in data 10.04.1997), relativo alla realizzazione di modifiche interne e prospettiche alla villa padronale per il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali esprimeva parere favorevole rilasciando "nulla osta" in data 24.03.2004;
- Pratica edilizia n. 123 / 88, prot. n. 8207 del 05.07.1988, relativa alla demolizione e ricostruzione di un tratto di recinzione (zona serre);
- Denuncia di fine lavori demolizione e ricostruzione di un tratto di recinzione (zona serre) del 20.04.1990, prot. n. 8994;
- Pratica edilizia n. 117 / 88, prot. n. 4992 del 23.07.1988, relativa alla costruzione di una piscina privata;
- Pratica edilizia n. 117 / 88 PB/cs, prot. n. 12300/88 del 30.12.1988, relativa alla variante in corso d'opera costruzione piscina privata;
- Denuncia fine lavori costruzione piscina privata del 29.10.1991, prot. n. 22049;
- Autorizzazione edilizia n. 51 / 90, prot. n. 2840 del 02.04.1990 relativa alla costruzione di box cavalli (*necessita pratica di sanatoria per difformità parziale dovuta alla traslazione dell'edificio rispetto a quanto autorizzato da verifica dimensionamento dell'edificio con pratiche edilizie*);



- Autorizzazione edilizia n. 51 / 90 PZ/ca, prot. n. 18047 / 90 del 18.07.1991, relativa alla variante in corso d'opera per costruzione di box cavalli (*necessita pratica di sanatoria per difformità parziale dovuta alla traslazione dell'edificio rispetto a quanto autorizzato*);
- Concessione in sanatoria n. 1107, prot. n. 22164 del 12.12.1996, relativa alla costruzione di locali W.C. e spogliatoi e di una tettoia al servizio della piscina privata;
- Denuncia inizio Attività, del 26.07.2003, pratica edilizia n. 035D / 037, relativa alla ristrutturazione di un edificio abitativo (ex-limonaia);
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 7994 del 25.03.2004, pratica edilizia n. 04D / 0044, relativa alla variante in corso d'opera alla D.I.A. prot. n. 035D / 037 per la ristrutturazione di un edificio abitativo (ex-limonaia);
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 21741 del 10.08.2007, pratica edilizia n. 07D / 0126, relativa alla costruzione di un accesso carraio (terreni adiacenti il muro di cinta del parco);
- Comunicazione Inizio Lavori prot. n. 3302 del 06.02.2012 per comunicazione straordinaria abitazione (casa figlia);

(Vedi allegato n. 3)

c) Certificato di agibilità/abitabilità

- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 22049 del 29.10.1991 relativo alla pratica edilizia 117/88 avente per oggetto la costruzione di una piscina privata interrata;
- Abitabilità n. 158 / 85, prot. n. 18223 PZ/rg del 30.09.1988, redistribuzione interna e modifica di 2 fori finestra e apertura di nuovo foro in una casa (villa padronale);
- Agibilità n. 51 / 90 ZP/cs prot. n. 5264 / 93 del 28.07.1993, relativa alla costruzione di box cavalli;
- Certificato di agibilità n. 03SD/037 prot. n. 18594/04 del 22.07.2004 avente per oggetto ristrutturazione di un fabbricato residenziale (abitazione ex-limonaia);

(Vedi allegato n. 4)

3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al punto 3) del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, esaminato l'atto di precetto, notificato in data 01.08.2019 alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario Dott. Giovanni Vetrugno, esaminati



gli immobili oggetto di procedura esecutiva ed esaminata la documentazione catastale relativa agli stessi immobili, esprime giudizio di conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quanto presente sui luoghi. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di fatto essere siti in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Via Casette di Camacici n. 1 ed essere censiti come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 12, mappale n. 83 sub 1
- Foglio 12, mappale n. 83 sub 2
- Foglio 12, mappale n. 83 sub 3
- Foglio 12, mappale n. 83 sub 5 (eseguita rettifica catastale come da autorizzazione del G.E. in data 31.08.2020)
- Foglio 12, mappale n. 83 sub 11
- Foglio 12, mappale n. 83 sub 12
- Foglio 12, mappale n. 1448 (già identificato al mappale n. 998)
- Foglio 12, mappale n. 1029
- Foglio 12, mappale n. 1434
- Foglio 12, mappale n. 1436

Catasto Terreni:

- Foglio 12, mappale n. 66
- Foglio 12, mappale n. 83
- Foglio 12, mappale n. 83 sub 1 (eseguita rettifica catastale come da autorizzazione del G.E. in data 31.08.2020)
- Foglio 12, mappale n. 89
- Foglio 12, mappale n. 90
- Foglio 12, mappale n. 91
- Foglio 12, mappale n. 92
- Foglio 12, mappale n. 835
- Foglio 12, mappale n. 1029
- Foglio 12, mappale n. 1434
- Foglio 12, mappale n. 1435
- Foglio 12, mappale n. 1436
- Foglio 14, mappale n. 7 (trattasi di piccolo lotto di terreno agricolo intercluso)
- Foglio 14, mappale n. 413



- Foglio 14, mappale n. 416
- Foglio 14, mappale n. 418
- Foglio 14, mappale n. 430

4) Proceda, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

Dopo aver eseguito adeguata verifica della documentazione catastale depositata in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto e dopo aver eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, si sono riscontrate alcune difformità di natura catastale riferite alla piscina e spogliatoi censiti al Foglio 12°, mappale 83, sub 5 del Catasto Fabbricati e relativamente il Foglio 12° mappale 83 sub 1 del Catasto Terreni. A tale proposito quindi, si è provveduto ad interpellare il Dirigente di Settore (Catasto Fabbricati) Ing. Vicentini Franco ed il Dirigente di Settore (Catasto Terreni) [REDACTED] i quali, in data 24.07.2020, hanno espresso il loro parere circa la necessità di procedere alla rettifica della situazione catastale in essere (vedi allegato n. 5). Successivamente in data 31.08.2020, il G.E. Dott. Attilio Burti, autorizzava lo scrivente C.T.U. a procedere con le pratiche di rettifica catastale come precedentemente relazionato. (vedi allegato n. 6)

5) Alleghi, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Ufficio Anagrafe)

Lo scrivente C.T.U., allega al presente elaborato peritale l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato [REDACTED] (vedi allegato n. 7)

6) Accerti, lo stato di possesso del bene...

Lo scrivente C.T.U., precisa che come si è potuto verificare in sede di sopralluogo alla presenza del Custode Avv. Giovanni Scapin, le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, risultano occupate ed abitate dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Inoltre si segnala che:

- l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di San Giovanni Lupatoto, Foglio 12° mappale n. 1029, risulta abitata e occupata dalla figlia del [REDACTED]

- l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di San Giovanni Lupatoto, Foglio 12° mappale n. 83 sub 3, risulta abitata e occupata dal figlio del [REDACTED]

Si precisa, che da indagini svolta presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, tutti gli immobili oggetto di procedura, alla data del 16.06.2020 (data comunicazione ricevuta da Agenzia delle Entrate) risultano liberi da contratti di locazione a far data dal 25.06.2010 segnalando che precedentemente a tale data non era obbligo comunicare i dati catastali in sede di registrazione dei contratti di locazione. (vedi allegato n. 8)



In merito a quanto sopra:

- non risulta possibile procedere al recupero di “frutti civili” derivanti da contratti di locazione;
- non si rilevano contratti opponibili alla procedura a far data dal 25.06.2010 e fino al 16.06.2020, pertanto non si procede alla stima di valutazione della congruità di canoni locativi;

7) Predisponga, elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore...

Da verifiche eseguite presso la conservatoria dei RR.II., coadiuvato dal Notaio Maristella Adami quale collaboratore dello scrivente C.T.U. e dalla verifica della Certificazione Notarile allegata alla procedura, si riportano di seguito i titoli relativi agli immobili oggetto di stima **(vedi allegato n. 9):**

- **Atto di acquisto**, unitamente al Sig. [REDACTED] in parti uguali, dai Sigg. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Giustino Marino di Verona in data 13.04.1972, **rep. n. 37774**, registrato a Verona il 24.04.1972 al n. 2289 e trascritto a Verona in data 04.05.1972 ai nn. 8160/6599;
- **Atto di acquisto**, dal Sig. [REDACTED] della quota di ½ con atto autentificato dal Notaio Giustino Marino di Verona in data 12.03.1982, **rep. n. 55284** ed in data 09.04.1982, rep. n. 55356, registrato a Verona in data 28.04.1982 al n. 2695, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Verona (servizio di pubblicità immobiliare) in data 29.04.1982 ai nn. 8748/6732;
- **Atto di donazione**, dal Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Giustino Marino di Verona in data 22.12.1986, **rep. n. 68004**, registrato a Verona in data 12.01.1987 al n. 446 e trascritto a Verona presso l’Agenzia delle Entrate (servizio di pubblicità immobiliare) in data 20.01.1987 ai nn. 1862/1565
- **Atto di donazione** del diritto di nuda proprietà, dal [REDACTED] che riservava a proprio favore il diritto di usufrutto generale sua vita natural durante, con atto a rogito Notaio Giustino Marino di Verona in data 30.04.1987, **rep. n. 69500**, registrato a Verona in data 20.05.1987 al n. 4541 e trascritto a Verona presso l’Agenzia delle Entrate (servizio di pubblicità immobiliare) in data 22.05.1987 ai nn. 12691/9352
- **Ricongiungimento di usufrutto** conseguente al decesso dell’usufruttuario [REDACTED] in data 16.03.1993



- **Atto rinuncia ad azione di riduzione** di rinuncia all'esercizio dell'azione di riduzione per lesione di legittima, dell'azione di reintegra per collazione ai sensi dell'art. 737 c.c. e seguenti per l'ottenimento della dichiarazione di nullità. A rogito notaio Cesare Peloso di Verona in data 19.12.2002, **rep. n. 87502**, trascritto presso A.d.E. di Verona in data 15.01.2003 ai nn. 1891/1248 a favore del [REDACTED]

a. Vincoli connessi con il suo carattere storico—artistico...

Da verifiche eseguite presso la conservatoria dei RR.II., coadiuvato dal Notaio Maristella Adami quale collaboratore dello scrivente C.T.U. e dalla verifica della Certificazione Notarile allegata alla procedura, si riportano di seguito i titoli relativi agli immobili oggetto di stima **(vedi allegato n. 10)**:

- **Vincolo di interesse culturale storico-artistico ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Verona in data 28.03.1952 ai nn. **3070/2484 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione** e presso l'A.d.E. di Verona in data 24.06.1975 ai nn. 8975/7154 a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali. **Tale vincolo risulta essere stato rettificato con successivo D.M. in data 17.11.1986, trascritto a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, trascritto presso l'A.d.E. di Verona in data 13.03.1987 ai nn. 6334/4722** con il quale l'originario vincolo di tutela diretta imposto ad alcuni beni compresi tra le pertinenze di '[REDACTED]' – estranei al perimetro della presente relazione – è stato convertito in vincolo di tutela indiretta.

Si precisa che ai sensi degli artt. 60 e successivi del D.L.gs. n. 42/2004, gli effetti degli atti di trasferimento a titolo oneroso di unità a parte dell'immobile vincolato sono sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero, della Regione Veneto o degli altri enti pubblici territoriali competenti e gli atti stessi sono soggetti all'obbligo di denuncia alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, entro 30 giorni dalla stipula, ai fini dell'eventuale esercizio di tale prelazione da parte degli aventi diritto entro 60 giorni dalla ricezione della denuncia stessa.

- **Vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6, L.R.V. n. 24 del 05.03.1985**, trascritto presso l'A.d.E. di Verona in data 12.06.1996 ai nn. 16651/12079 a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) in dipendenza di atto a rogito del Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR) in data 27.05.1996, **rep. n. 165396**.

b. Altri pesi e gravami...

Da verifiche eseguite presso la conservatoria dei RR.II., coadiuvato dal Notaio Maristella Adami quale collaboratore dello scrivente C.T.U. e dalla verifica della Certificazione Notarile



allegata alla procedura, si riportano di seguito i titoli relativi agli immobili oggetto di stima **(vedi allegato n. 11):**

- **Atto di costituzione servitù di passo pedonale e carrabile** trascritta presso l'A.d.E. di Verona in data 13.05.2004 ai nn. 21277/12717 con atto a rogito Franco Celli di San Giovanni Lupatoto in data 13.04.2004, **rep. n. 143873** finalizzata a consentire l'accesso diretto al fondo dominante da strada pubblica S.P. Legnaghese, da esercitarsi sul fondo servente relativamente ad una fascia di terreno della larghezza costante di ml. 8,00.

- **Atto di costituzione vincolo ad uso pubblico per aree a parcheggio e verde** trascritta presso l'A.d.E. di Verona in data 14.03.2008 ai nn. 11672/7723 a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) in dipendenza di atto a rogito Notaio Salvatore Pio Agostino in data 30.12.2002, **rep. 198817**. *Si precisa che con tale atto, il [REDACTED] tra gli altri obblighi, si obbligava anche a realizzare opere di urbanizzazione a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), per un importo pari ad €. 89.843,14 come evidenziato nell'allegato computo metrico estimativo all'atto sopra citato.*

- **Atto di costituzione servitù di passaggio pedonale e carraio** trascritta presso l'A.d.E. di Verona in data 03.09.2008 ai nn. 38091/24412 costituita a titolo oneroso a carico del fondo già destinato a strada, con atto a rogito Notaio Luigi Giuffrè di Verona in data 01.09.2008, **rep. n. 98818/12977**.

- **Sentenza n. 2023/2018, pubblicata il 21.08.2018, emessa dal Tribunale di Verona**, R.G. n. 5761/2012, rep. n. 4303/2018 del 21.09.2018, nella causa civile promossa da [REDACTED] e Comune di San Giovanni Luaptoto (VR). *Con tale sentenza, il Sig. [REDACTED] veniva obbligato a consentire alla [REDACTED] di accedere al bene immobile (serre) al fine di realizzare le opere di urbanizzazione primaria ove consentite, e/o quelle previste dagli eventuali obblighi sostitutivi e necessarie. Sentito il Dirigente degli uffici preposti alla Soprintendenza di Verona nella persona [REDACTED] in data 26.08.2020 presso gli uffici di Via San Fermo n. 3 a Verona, e sentito un parere informale presso gli uffici di edilizia privata del Comune di San Giovanni Lupatoto, al fine di determinare la vertenza, sembrerebbe percorribile la soluzione di ricavare gli standard a parcheggio in luogo delle serre esistenti, conservando così le strutture destinate appunto a serre alla data odierna e per le quali nel corso degli anni sono stati emessi parere contrastanti dalla stessa Soprintendenza. A tale proposito quindi, si potrebbero realizzare dei parcheggi coperti aperti ad uso pubblico consentendo quindi la definizione della vertenza in atto.*



c. Tributi locali in sospeso...

Da verifiche eseguite presso il Comune di San Giovanni Lupatoto (VR9 – Ufficio Tributi in data 16.07.2020 a mezzo pec, si segnala che gli immobili oggi oggetto di procedura esecutiva, hanno prodotto un debito in termini di tributi locali (TARI-IMU-TASI) non versati a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), pari a d €. 38.238,07. **(Vedi allegato n. 12)**

d. Ispezione ipotecaria

Da verifiche eseguite presso il portale SISTER di A.d.E. e verifiche svolte sulla base della Certificazione notarile depositata in atti della presente procedura immobiliare, risultano evidenti le seguenti formalità **(vedi allegato n. 13)**:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'A.d.E. di Verona in data 28.03.2001 ai nn. 11124/2243 a favore di [REDACTED] in concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Luigi Giuffrè di Verona in data 24.03.2011, **rep. nn. 100422/14283**.
- **Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica** trascritta presso l'A.d.E. di Verona in data 18.07.2012 ai nn. 24863/17940 a favore di [REDACTED] provvedimento del Tribunale di Verona del 29.05.2012 **n. 100/2012**.
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'A.d.E. di Verona in data 20.09.2012 ai nn. 31466/4282 a favore di [REDACTED] in concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Luigi Giuffrè di Verona in data 17.09.2012, rep. nn. 101230/14874.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'A.d.E. di Verona in data 05.09.2019 ai nn. 35379/24178, provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona (**cron. n. 6250 del 31.07.2019**).

8) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale...

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al punto 8) del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, esaminato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ricevuto dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Lupatoto in data 24.04.2020, emerge che il debitore [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni con la [REDACTED] a norma dell'art. 162, II° comma del Codice Civile. *(vedi estratto riassunto atto di matrimonio allegato di seguito alla presente).*

9) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale...

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al punto 9) del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, dopo aver esaminato i luoghi e gli immobili oggetto di procedura esecutiva e la loro consistenza,



tenendo conto della loro conformazione urbana ed urbanistica, ritiene che gli stessi non si possano identificare ed inserire in un contesto condominiale, pertanto gli stessi immobili non risultano amministrati da alcun amministratore condominiale e non sono assoggettati ad alcuna tabella millesimale.

10) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

a. Conformità Urbanistica

1- Per quanto attiene le serre/deposito attrezzi agricoli/c.t. (identificati catastalmente al Foglio 12, mappale n. 1436), si esprime un giudizio di NON CONFORMITA'. Per quanto attiene il locale c.t., la richiesta di condono edilizio non risulta definita e pertanto alla data odierna sprovvista di titolo autorizzativo/sanatoria. Gli immobili destinati a serre/deposito attrezzi agricoli, non si sono reperiti titoli edilizi autorizzativi validi. Inoltre, sui suddetti immobili, grava la sentenza n. 2023/2018 del Tribunale di Verona in data 21.09.2018, con la quale l'Ill.mo Sig. Giudice Marco Nappi Quintiliano, si esprimeva testualmente "accerta l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 7 del citato contratto da parte di [REDACTED] e, per l'effetto, ordina a [REDACTED] di consentire alla società attrice [REDACTED] di accedere al bene immobile descritto nel suddetto articolo 7, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione primaria così come descritte nell'allegato "A" dell'atto unilaterale d'obbligo del 30.12.2002, registrato in data 2.1.2003, ove consentite, e/o quelle previste dagli eventuali obblighi sostitutivi e necessarie per presentare la dichiarazione di fine lavori e ottenere la dichiarazione di abitabilità per gli edifici descritti al punto b del contratto in questione".

A tale proposito quindi, alla data odierna, gli immobili di cui al presente paragrafo, risultano da demolire completamente, a cura e spese della [REDACTED] consentendo alla stessa ditta di poter realizzare le opere di urbanizzazione primaria (standard verde e parcheggio) e quindi consentendo al Comune di San Giovanni Lupatoto di rilasciare alla stessa [REDACTED] di rilasciare il certificato di agibilità degli immobili di propria proprietà;

2- Per quanto attiene all'edificio destinato ad abitazione (figlia) identificato catastalmente al Foglio 12° mappale n. 1029, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

3- Per quanto attiene all'edificio destinato a scuderia/maneggio identificata al Foglio 12°, mappale n. 1448, si esprime un giudizio di PARZIALE CONFORMITA', si rileva



che gli immobili sono stati regolarmente autorizzati e costruiti come sopra descritto al paragrafo precedente, si fa presente però che necessita procedere con una pratica di sanatoria per difformità parziale dovuta alla traslazione dell'edificio in questione rispetto a quanto autorizzato, si valutano i costi per la suddetta sanatoria in €. 5.000,00 il tutto rimane vincolato al parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Beni Monumentali essendo l'immobile ricadente in zona con vincolo storico – artistico;

4- Per quanto attiene al manufatto destinato a piscina identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 5, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

5- Per quanto attiene all'edificio destinato a w.c./spogliatoi al servizio della piscina identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 5, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

6- Per quanto attiene l'edificio destinato a villa principale identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 5, si esprime un giudizio di CONFORMITA', per quanto riportato sulle pratiche edilizie le quali riguardano zone parziali dell'intero immobile;

7- Per quanto attiene l'edificio destinato a abitazione (ex-limonaia) identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 12, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

8- Per quanto attiene l'edificio destinato a abitazione (figlio) identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 3, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

9- Per quanto attiene l'edificio destinato a ufficio identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 1, si esprime un giudizio di CONFORMITA' non avendo reperito alcun titolo edilizio ma essendo l'immobile "ante '67";

10- Per quanto attiene l'edificio destinato a magazzini agricoli identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 2, si esprime un giudizio di CONFORMITA' non avendo reperito alcun titolo edilizio ma essendo l'immobile "ante '67";

11- Per quanto attiene l'edificio destinato a magazzini con w.c. (utilizzato come "sala giochi" con angolo bar) identificata al Foglio 12°, mappale n. 1434, si esprime un giudizio di CONFORMITA' non avendo reperito alcun titolo edilizio ma essendo l'immobile "ante '67";



b. Conformità Catastale

Si premette che tutti gli immobili oggetto di stima e di pignoramento risultano essere in piena proprietà al [REDACTED]

1- Per quanto attiene le serre/deposito attrezzi agricoli/c.t. (identificati catastalmente al Foglio 12, mappale n. 1436), si esprime un giudizio di CONFORMITA';

2- Per quanto attiene all'edificio destinato ad abitazione (figlia) identificato catastalmente al Foglio 12° mappale n. 1029, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

3- Per quanto attiene all'edificio destinato a scuderia/maneggio identificata al Foglio 12°, mappale n. 1448, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

4- Per quanto attiene all'edificio destinato a piscina identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 5, si esprime un giudizio di CONFORMITA' dopo aver provveduto alla rettifica autorizzata dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Burti Attilio;

5- Per quanto attiene all'edificio destinato a w.c./spogliatoi al servizio della piscina identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 5, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

6- Per quanto attiene l'edificio destinato a villa principale identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 5,, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

7- Per quanto attiene l'edificio destinato a abitazione (ex-limonaia) identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 12, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

8- Per quanto attiene l'edificio destinato a abitazione (figlio) identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 3, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

9- Per quanto attiene l'edificio destinato a ufficio identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 1, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

10- Per quanto attiene l'edificio destinato a magazzini agricoli identificata al Foglio 12°, mappale n. 83, sub 2, si esprime un giudizio di CONFORMITA';

11- Per quanto attiene l'edificio destinato a magazzini con w.c. (utilizzato come "sala giochi" con angolo bar) identificata al Foglio 12°, mappale n. 1434, si esprime un giudizio di CONFORMITA';



11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (C.D.U.)

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al punto 11) del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, dopo aver esaminato Certificato di Destinazione Urbanistica (**vedi allegato n. 14**) rilasciato dal Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) in data 11.09.2020, esplicita che gli immobili oggetto di stima son classificate come segue:

Catasto Terreni

Foglio 12 Mappali n. 1448-1029-66-83-89-90-91-92-835-1434-1435-1436

- nel PAT ricade nell'ATO "R.3.1 – Frazione Pozzo Camacici", in un'area in parte idonea e in parte idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI ha destinazione urbanistica come "ZTO A Centro storico" art. 51 (isolato D frazione Pozzo Camacici); è interessata da "Vincolo Monumentale D.Lgs n. 42/2004 art. 10 Beni culturali" art. 13, "Ville Venete" art. 31, "Pertinenze scoperte delle Ville Venete" art. 32, "Vincolo di destinazione forestale L.R. n. 52/1978 art. 15 D.Lgs. n. 42/2004 art. 142" art. 15, "Macchie boscate" art. 30.

Catasto Terreni

Foglio 14 Mappale n. 430

- nel PAT ricade nell'ATO "R.3.1 – Frazione Pozzo Camacici", in un'area in parte idonea e in parte idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI risulta come "Ambiti interessati da accordi tra soggetti pubblico e privati art. 6 L.R. n. 11/2004" art. 82 (nello specifico, accordo n. 16 approvato con D.G.C. n. 190 del 20/06/2011), ma l'area non è compresa all'interno dell'ambito dell'accordo di pianificazione approvato con D.G.C. n. 190 del 20/06/2011 e recepito con il Piano degli Interventi.

Catasto Terreni

Foglio 14 Mappali n. 413-416-418

- nel PAT ricade nell'ATO "A.2.1 – Pianura sud - occidentale" in un'area idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI ha destinazione urbanistica come "Territorio agricolo ZTO E zone destinate all'attività agricola" art.35 e in minima parte come "Zona F6 Area di riqualificazione e



ripristino ambientale soggetta a PUA di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata” art. 69 e art. 29; è interessata da “Matrici naturali primarie, buffer zone, stepping stone, aree di pregio paesaggistico” art. 28, "Area di riqualificazione e ripristino ambientale soggetta a PUA di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata (Zona F6)” art. 69 e art. 29.

Catasto Terreni

Foglio 14 Mappale n. 7

- nel PAT ricade nell'ATO “A.2.1 – Pianura sud - occidentale” in un'area idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI ha destinazione urbanistica come “Territorio agricolo ZTO E zone destinate all'attività agricola” art. 35; è interessata da “Matrici naturali primarie, buffer zone, stepping stone, aree di pregio paesaggistico” art. 28, " Ambito naturalistico di pianura” art. 28.

12) Precisi le principali caratteristiche degli impianti...

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al punto 12) del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, precisa che tutti i vari impianti presenti sugli immobili oggetto di stima risultano funzionanti ma non rispondenti a normativa vigente (D.M. 37/2008). I fabbricati con finiture (villa principale, piscina, spogliatoi, uffici, abitazioni) risultano avere impianti tecnologici sottotraccia. Per quanto riguarda i magazzini, gli impianti, quando presenti, risultano esterni alle murature in apposite canaline. Il parco/bosco, risulta provvisto di impianto di videosorveglianza e impianto di irrigazione.

13) Dica, se l'immobile sia comodamente divisibile...

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al punto 13) del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, valutata la conformazione degli immobili oggetto di stima, valutato il loro inserimento nel contesto urbano ed urbanistico, tenendo conto dell'eventuale fattibilità di divisione in lotti separati degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene non opportuno procedere con il frazionamento in lotti, in quanto si andrebbe a snaturare l'originale destinazione dell'intera proprietà. Si procederà quindi alla stima dell'intero valore per unica quota degli immobili oggetto di stima.

14) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti...

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al punto 14) del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si rimanda a quanto descritto al precedente punto 13) del quesito, confermando che l'eventuale frazionamento in lotti separati degli immobili oggetto di perizia, snaturerebbe



quella che è la vera natura del bene pignorato e creando un eventuale minor interesse alla vendita.

a. In ogni caso, descriva le vie di accesso...

L'immobile principale oggetto di stima, denominato [REDACTED] risulta essere provvisto dei seguenti accessi:

- 1) Accesso carraio e pedonale principale, posto all'incrocio tra Via N. Sauro e Via Dogana, l'accesso avviene attraverso un lungo viale interno alberato con fondo in ghiaino;



- 2) Accesso carraio secondario, posto su Via Camacici per il quale è stata costituita servitù di passo;



- 3) Accesso carraio secondario, avente larghezza di circa ml. 8.00, per il quale è stata costituita servitù di passo ed attraverso una striscia di terreno (capezzagna) perimetrale alla mura di cinta della Villa, conduce ad un ulteriore accesso carraio ricavato nella stessa mura di cinta ai margini della proprietà.





Per quanto concerne il mappale n. 7 del Foglio 14°, invece, trattandosi di lotto intercluso, l'accesso può avvenire appunto solo attraverso una eventuale costituzione di servitù di passo su terreni agricoli di altra proprietà.



15) Descriva l'immobile pignorato...

Vicino alla chiesa e alle scuole, non lontano dalla strada principale che attraversa il paese di San Giovanni Lupatoto (VR), immersa in un ricco e bellissimo parco, sorge la villa

Individuata dalla Soprintendenza ai Beni Artistici e Architettonici come edificio di particolare interesse perché espressione genuina e ben conservata dell'architettura veronese del secolo diciottesimo, viene vincolata nel 1975 ai sensi della Legge n. 1089 de 1939. Come si può leggere nella stessa relazione allegata al decreto di



vincolo si rivela di notevole pregio la composizione dell'insieme degli edifici che costituiscono il complesso e la figura dell'intera corte che cinge la villa, così come i particolari delle facciate, i paramenti murari, la distribuzione delle stanze secondo la tradizione delle ville venete, i soffitti originali, i camini e i profili delle porte. La proprietà dell'immobile risale a [REDACTED] come si deduce da un disegno di [REDACTED] del 10 Ottobre 1574. La storia della villa è per ampia parte la storia del vicariato di Cà di Campagna di Verona. Quello che fu del complesso dopo [REDACTED] rimane per la larghissima parte da indagare.

Da un disegno di [REDACTED] del 20 Luglio 1794 risulta sicuro che la villa era di proprietà Maffei alla fine del Settecento.

Antonio Maffei la vendette nel 1818 al [REDACTED] cedendo tutti gli edifici e la relativa terra. Nel 1820 [REDACTED] acquistò un appezzamento di terreno corrispondente a una parte dell'attuale brolo, e tra il 1844 ed il 1845 dotò la villa di un nuovo rusticale, di una scuderia e di una rimessa, progettati [REDACTED]. La villa fu di proprietà [REDACTED] fino al 1884, anno in cui fu ceduta a [REDACTED] ricordata anche da una lapide posta sulla facciata del palazzo. In tale epoca i fondi annessi a complesso erano utilizzati per cerealicoltura e bachilicoltura. Il complesso è costituito dal corpo padronale, caratterizzato da una torretta emergente, e dagli edifici che delimitano la corte. Il palazzo che rispetto al fronte principale si piega a "L" nel suo lato sinistro, è disposto su tre livelli. Il piano nobile, nel suo asse principale, sfoggia una trifora architravata con piccolo frontone triangolare sopra il foro centrale, e prospiciente un semplice poggiolo in ferro sorretto da due mensole. Sotto il portale di ingresso con cornice in pietra. Al piano terra una serie di fori rettangolari con grate e mensole marcapiano slegate tra loro, ritmano il prospetto che riprende, ai piani superiori, lo stesso interesse. Nel sottotetto in asse con i fori precedenti, si sviluppa una serie di piccole finestrelle rettangolari. Dal lato destro emerge una torretta con merlature, unica nota di colore rispetto al volume molto regolare e misurato nella sua espressione. La torretta è caratterizzata da trifore ad archi a tutto sesto e da una scaletta esterna in metallo che raggiunge la copertura. Gli altri edifici, sono più bassi, su due livelli, e i loro prospetti sono contraddistinti da sequenze di finestre ad arco a tutto sesto al piano terra ed architravate al piano primo. Nell'Ottocento, la villa è stata riammodernata, ma le operazioni sono state limitate ai pavimenti e all'arredo dell'abitazione padronale. I rustici e le barchesse hanno invece conservato integri il loro disegno settecentesco. Il parco in cui è immerso il complesso è "unicum" nel territorio veronese, come si può leggere nella relazione allegata al decreto di vincolo, in quanto è il



solo dei boschi che sorgevano nella provincia e dei quali rimane memoria solo nei toponimi. È straordinario per la varietà e rarità di flora centenaria presente: dai celtis australis a querce, roveri, olmi, cedri, tassi, pioppi e aceri.

- Il **parco/bosco**, è interamente provvisto di impianto di videosorveglianza, di impianto di illuminazione, di impianto di irrigazione e lo stradello pedonale che lo attraversa è composto da battuto di ghiaino.
- Per quanto riguarda la **piscina interrata** è composta da struttura in muratura, è provvista di sistema di riscaldamento dell'acqua e sistema a cloro. È inoltre provvista di vano tecnico interrato, accessibile da scala in ferro.
- Per quanto riguarda le **unità immobiliari abitative** presenti e l'unità immobiliare destinato ad ufficio, risultano tutte agibili/abitabili, con finiture di pregio, impianti funzionanti (ma non rispondenti all'ultima normativa vigente D.M. 37/2008).
- Per quanto concerne il **box cavalli**, è composto da struttura in ferro e tamponamenti lignei con pavimenti in battuto di cemento. Risulta perfettamente curato e manutentato.
- Per quanto concerne i **magazzini agricoli**, sono composti delle finiture originarie nonostante il grado di manutenzione sia molto elevato, sono definibili "allo stato grezzo", idonee per l'utilizzo che ne viene e ne veniva fatto, sono provviste di minimi impianti elettrici volti a garantire punti luce e punti pesa (non rispondenti all'ultima normativa vigente D.M. 37/2008).
- Per quanto riguarda le **serre**, sono composte da strutture in ferro e tamponamenti con materiale simil-plexiglas o policarbonato, impianti funzionanti ma non rispondenti all'ultima normativa vigente (D.M. 37/2008), mentre il locale c.t. I servizio delle serre è composto da muratura in laterizio e solai in latero cemento.
- Per quanto riguarda gli **spogliatoi/w.c. al servizio della piscina**, sono composti da strutture verticali in laterizio, strutture inclinate di copertura in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno, gli impianti sono funzionanti ma non rispondenti all'ultima normativa vigente (D.M. 37/2008).



a. Tabella delle superficie commerciali e altezze

	Superficie commerc./catast.		Altezza interna minima		Altezza interna media		Altezza interna massima	
VILLA PADRONALE	mq.	1.354,00			ml.	3,00/3,25		
CASA "ex custode"	mq.	92,00			ml.	2,95		
CASA "ex limonaia"	mq.	195,00	ml.		ml.	3,40/2,85	ml.	
CASA "affiancata magazzini"	mq.	153,00			ml.	3,30		
MAGAZZINI AGRICOLI	mq.	1.190,00			ml.	2,70/3,80		
Sala giochi	mq.	126,00	ml.	3,05	ml.	3,40	ml.	3,80
UFFICI	mq.	112,00			ml.	3,20		
SERRE-DEPOSITI AGRICOLI	mq.	970,00	ml.	2,30	ml.	2,90	ml.	3,50
PISCINA PRIVATA	mq.	118,00						
Vano tecnico piscina	mq.	35,00			ml.	2,50		
SPOGLIATOI-W.C.	mq.	24,00			ml.	2,75		
tettoia	mq.	49,89	ml.	2,20	ml.	2,70	ml.	3,20
CAMPO DA TENNIS	mq.	670,00						
MANEGGIO - BOX CAVALLI	mq.	240,00	ml.	3,00	ml.	3,30	ml.	3,60
TERRENI AGRICOLI (servitù attiva)	mq.	7.662,00						
TERRENO AGRICOLO (intercluso)	mq.	240,00						
AREA BOSCHIVA-PARCO	mq.	76.157,00						

b. Ipotesi di trasformazione ai fini della stima...

Destinazione attuale	Superficie commerc./catast.		Destinazione trasformata	Ipotesi di unità produttive della struttura alberghiera/ricettiva	
VILLA PADRONALE	mq.	1.354,00	Suite	n.	3,00
			Stanze	n.	3,00
			Ristorante (posti a sedere)	n.	115,00
CASA "ex custode"	mq.	92,00	Appartamento	n.	1,00
CASA "ex limonaia"	mq.	195,00	Appartamento	n.	1,00
CASA "affiancata magazzini"	mq.	153,00	Appartamento	n.	1,00
MAGAZZINI AGRICOLI	mq.	1.190,00	Suite	n.	4,00
			Stanze	n.	8,00
			Magazzino	n.	1,00
Sala giochi	mq.	126,00	Sala congressi	n.	1,00
UFFICI	mq.	112,00	Uffici	Al servizio dell'attività	
SERRE-DEPOSITI AGRICOLI	mq.	970,00	Parcheggi coperti	Da cedere al comune	
PISCINA PRIVATA	mq.	118,00	Piscina	Al servizio dell'attività	
Vano tecnico piscina	mq.	35,00	Vano tecnico piscina		
SPOGLIATOI-W.C.	mq.	24,00	Spogliatoi + w.c.	Al servizio dell'attività	
			tettoia		
CAMPO DA TENNIS	mq.	670,00	Campo da tennis	Al servizio dell'attività	
MANEGGIO - BOX CAVALLI	mq.	240,00	Maneggio box cavalli	n.	4,00
TERRENI AGRICOLI (servitù attiva)	mq.	7.662,00	Terreni agricoli	---	
TERRENO AGRICOLO (intercluso)	mq.	240,00	Terreno agricolo	---	
AREA BOSCHIVA-PARCO	mq.	76.157,00	Area boschiva	Al servizio dell'attività	

c. Confini

Per quanto attiene al corpo di fabbrica principale [REDACTED], censiti al Foglio 12°:

- Confine nord: strada comunale Via N. Sauro oltre a Foglio 12° mappale n. 198-115-80;



- Confine est: strada comunale Via N. Sauro, Foglio 14° mappale 430 (particella oggetto di esecuzione immobiliare);
- Confine sud: Foglio 14°, mappale 413-416-418 (particelle oggetto di esecuzione immobiliare);
- Confine ovest: Foglio 14° mappale 403-394 oltre a Foglio 12° mappale 87-1018-836-835;

Per quanto attiene i terreni censiti al Foglio 14° colpiti da servitù di passo:

- Confine nord: strada comunale Via N. Sauro oltre a Foglio 12° mappale n. 90-92;
- Confine est: Foglio 14° mappale 510-512-556-557-560-190
- Confine sud: Foglio 14°, mappale 467-414
- Confine ovest: Foglio 14° mappale 410-412-543

Per quanto attiene i terreni censiti al Foglio 14° mappale 7 (lotto intercluso)

- Confine nord: Foglio 14° mappale 125
- Confine est: Foglio 14° mappale 56
- Confine sud: Foglio 14°, mappale 56
- Confine ovest: Foglio 14° mappale 125

d. **Pertinenze ed accessori**

La villa principale, risulta composta oltre che dal corpo centrale padronale, da ulteriori 3 abitazioni indipendenti (ex casa del custode, ex limonaia e casa affiancata a magazzini agricoli).

Tali immobili sono dotati dei seguenti accessori e pertinenza:

- Parco/bosco;
- Piscina con vani tecnici;
- Bagni e spogliatoi al servizio della piscina;
- Campo da tennis;
- Maneggio/box cavalli;
- zona uffici;
- magazzini agricoli in buono stato di conservazione seppur privi di finiture;
- serre/depositi (oggetto di vertenza legale con società terza) per il quale risulta percorribile l'ipotesi di trasformati in parcheggio coperto;
- terreni agricoli colpiti da servitù attiva;



- piccolo terreno agricolo intercluso.

16) **Determini il complessivo valore dell'immobile...**

Trattasi di compendio immobiliare formato da una "Villa Veneta" cinquecentesca, comprensiva di pertinenze ed accessori come riportato ai paragrafi precedenti, completata da terreni agricoli colpiti da servitù attiva e un piccolo terreno agricolo intercluso, costituente un corpo separato ed a se stante rispetto al corpo principale della villa (tale terreno risulta intercluso tra i mappali n. 56-125-529 del Foglio 14°).

i. **Assunzioni**

Ai fini estimativi si assume che: La trasformazione proposta sia, come da verifiche svolte, legalmente consentita, tecnicamente realizzabile, economicamente vantaggiosa e finanziariamente sostenibile.

ii. **Condizioni limitanti**

Alla data di stima non sono state svolte, in quanto non previste dall'incarico:

- indagini geologiche e ambientali sui terreni esistenti la cui natura appare derivante da ex coltivazioni agricole e dalle notizie raccolte non sono emersi sospetti particolari;
- indagini approfondite su livelli, censi o gravami di cui l'area appare esente;
- ogni altra attività non specificatamente dichiarata.

iii. **Criteri e Procedimenti**

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;



- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.

iv. Note sulla Metodologia Estimativa adottata

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuti il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle



compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

- Nei mercati degli immobili la cui stato d'uso, al momento della valutazione, non rappresenta il migliore degli usi possibili testimonia l'esistenza di un uso migliore dell'uso attuale c.d. Highest and Best Use frutto di una possibile trasformazione che tenga conto dei vincoli legali, tecnici, economici e finanziari.

Quest'ultima ipotesi, per essere risolta, prevede l'applicazione del procedimento estimativo noto come trasformazione di un bene con bassa utilità ripetuta in un bene con maggior utilità ripetuta.

I processi di trasformazione si valutano mediante l'analisi dei flussi di cassa (DCFA) di un ordinario sviluppo immobiliare.

L'immobile in esame, per le condizioni ambientali, di storicità e qualità delle finiture, ampiamente documentata nell'allegato fotografico, rientra negli immobili da valorizzare mediante una trasformazione in struttura ricettiva con annesso ristorante. La struttura turistico ricettiva, per la quale si è ipotizzato l'intervento di trasformazione al fine di determinare il valore attuale degli immobili oggetto di stima, potrebbe essere composta come segue:

- il *corpo centrale della villa*, potrebbe ospitare la sala ristorante, suddivisa in varie salette con capacità di ospitare 115 posti a sedere, inoltre ai piani superiori, si potrebbe ricavare n. 3 suite adatte per almeno 4 persone cadauna e n. 3 stanze doppie;
- l'*abitazione "ex casa del custode"* potrebbe essere trasformata in appartamento turistico idoneo ad ospitare almeno 6 persone;
- l'*abitazione "ex-limonaia"* potrebbe essere trasformata in appartamento turistico idoneo ad ospitare almeno 6 persone;



- l'*abitazione "affiancata ai magazzini"* potrebbe essere trasformata in appartamento turistico idoneo ad ospitare almeno 6 persone;
- l'*ampio magazzino esistente disposto su due piani fuori terra*, potrebbe essere trasformato in n. 4 suite idonee ad ospitare 3 persone cadauna, n. 8 stanze doppie ed un magazzino per il deposito di materiali ed attrezzature per la struttura ricettiva;
- il *magazzino, utilizzato come sala giochi*, potrebbe essere trasformato come sala congressi;
- gli *uffici* esistenti potrebbero continuare ad essere utilizzati come uffici/reception della struttura ricettiva;
- le *serre e depositi esistenti*, in ottemperanza alla sentenza emessa dal Tribunale di Verona, come discusso informalmente con il Dirigente del Comune di San Giovanni Lupatoto e della Soprintendenza, potrebbero essere trasformate in parcheggi coperti aperti al pubblico ed al tempo stesso, anche gli utenti della struttura, potrebbero goderne usufruendo del servizio;
- la *piscina privata* potrebbe essere utilizzata sia dagli ospiti della struttura alberghiera ma anche da utenti esterni alla struttura;
- il *campo da tennis* potrebbe essere utilizzata sia dagli ospiti della struttura alberghiera ma anche da utenti esterni alla struttura;
- il *maneggio/box cavalli* potrebbe essere utilizzato sia dagli ospiti della struttura alberghiera (gite a cavallo, tour del bosco, lezioni di equitazione) ma anche da utenti esterni alla struttura (ricovero animali, corsi di equitazione);
- il locale *spogliatoi/w.c.* potrebbe essere utilizzato da tutti gli utenti che usufruiscono dei servizi di cui sopra (piscina, campo da tenni, maneggio);

v. Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

1) l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;



2) la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;

3) la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

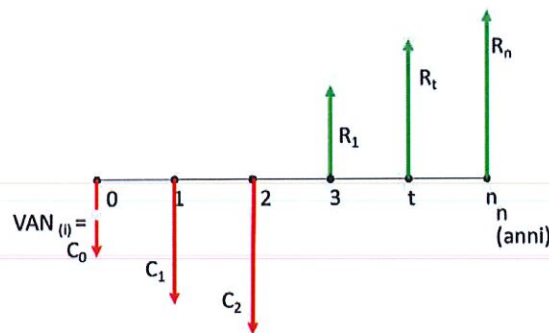
Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita).

Il valore di trasformazione di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza scontata tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione nella simulazione di un completo ciclo di sviluppo immobiliare fra costi, ricavi e tempi.

vi. Valore Attuale Netto o Net Present Value

La rappresentazione grafica del flusso di cassa sull'asse dei tempi, riportando l'ammontare delle poste positive al di sopra dell'asse e quello delle poste negative al di sotto come nello schema qui rappresentato.

Mentre la funzione matematico estimativa che da soluzione al valore di trasformazione è l'equazione di equilibrio del Valore Attuale Netto (VAN) o Net Present Value (NPV)



di seguito algebricamente e simbolicamente rappresentata:

$$VAN_{(i)} = - C_0 - C_1 * (1+i)^{-1} - C_2 * (1+i)^{-2} + R_1 * (1+i)^{-3} + R_2 * (1+i)^{-t}$$

Dove:

C: rappresentano i costi di produzione allocati al periodo più prossimo di competenza;
R: rappresentano i ricavi da vendita o affittanza allocati al periodo più prossimo di competenza;

i: rappresenta il saggio di sconto dell'operazione ovvero l'utile lordo, ante tax, del promotore immobiliare;



t: rappresenta il tempo, espresso in anni, a cui sono previste le poste di costo (K) e di ricavo (R)

vii. **Analisi estimativa**

L'analisi è condotta in modalità assoluta facendo riferimento puntuale alle caratteristiche del sito oggetto di valutazione sia per i Costi sia per i Ricavi simulando uno sviluppo immobiliare ordinario nei due anni successivi all'epoca di riferimento.

viii. **Costi (C)**

Gli Hard cost di intervento per la trasformazione del fabbricato attualmente adibito a Magazzini in un fabbricato adibito a struttura alberghiera per 1.190 mq è assunto a 1.000 € per ogni mq della struttura mentre per l'attuale Villa l'adeguamento è assunto a 450 € per ogni mq, tenuto dei dati dei costi di costruzione / ristrutturazione del CRESME – CINEAS, per il comune di San Giovanni Lupatoto (VR) e delle condizioni della struttura esistente.

I Soft cost relativi alle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori e sicurezza sono assunte al 7% degli Hard Cost, gli oneri comunali di contributo al Costo di Costruzione pari al 5% degli Hard Cost.

L'incidenza per la commercializzazione e il marketing è assunto pari al 1% dei ricavi.

Gli imprevisti di trasformazione pari al 5% degli Hard Cost.

La distribuzione nel tempo degli hard & soft cost è rappresentata nell'allegato quadro di calcolo.

ix. **Ricavi (R)**

I ricavi sono assunti dalla figurativa cessione al termine del terzo anno della struttura ricettiva e alberghiera operativa derivata dalla capitalizzazione finanziaria dei redditi immobiliari.

x. **La Capitalizzazione Finanziaria**

La capitalizzazione finanziaria consente di simulare il valore di mercato, quindi il più probabile prezzo di vendita di una struttura capace di generare un reddito immobiliare.

Considerata la fattispecie dell'immobile in esame e delle ipotesi di trasformazione previste è necessario provvedere tramite l'analisi della capacità di reddito netto del gestore riferita all'attività d'impresa.



Scopo dell'analisi è quello di derivare il Reddito Figurativo Lordo immobiliare ovvero il canone che un virtuale affittuario gestore sarebbe disposto a pagare per svolgere la propria attività all'interno di quell'immobile.

Risulta, infatti, evidente che nella differenza ordinaria fra Attivi di Gestione (Ricavi da fatturato) e Passivi di Gestione (Costi di gestione, decurtati dalle poste riferite all'immobile in via straordinaria) sono compresi sia la Marginalità aziendale del gestore sia il contributo dato dall'immobile per: location, epoca e qualità della struttura, numero delle camere, dotazione impiantistica, qualità delle finiture e della manutenzione etc. detto anche Reddito Figurativo Lordo.

Al fine di determinare il Reddito Figurativo Lordo (Canone d'affitto immobiliare), che sarebbe disposto a pagare un ipotetico gestore in affitto al proprietario dell'immobile, è necessario prevedere una marginalità ad esso spettante sui Costi di gestione.

La "Marginalità", che per la tipologia del caso di specie, è assunta pari al 15%, mediante la formula:

$$\text{Reddito Figurativo Lordo} = \frac{\text{Fatturato} - \text{Costi} * (1 + \text{Marginalità})}{(1 + \text{Marginalità})}$$

Ottenuto il Reddito Figurativo Lordo o Canone d'affitto (R_t), introitabile dal potenziale proprietario immobiliare, è necessario decurtarlo dei costi ordinari (C_t) costituita dall' Imposta Municipale Unica, l'Assicurazione Civile scoppio, incendio e acqua condotta oltre alla quota di accantonamento per manutenzione straordinaria. R_t e C_t consentono di ottenere il Reddito Figurativo Netto da capitalizzare finanziariamente mediante la simulazione di un completo ciclo di reddito di una struttura alberghiera di nove anni + nove anni al termine del quale si ipotizza una successiva cessione.

Il valore di mercato si ottiene mediante la formula della Capitalizzazione finanziaria qui rappresentata i cui temi sono assunti nell'allegato di calcolo.

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) * (1 + i_f)^{-t}}{1 - \left(\frac{1 + d}{1 + i_f}\right)^n}$$

xi. Saggio di sconto (i)

Il saggio di sconto è assunto dal costo medio ponderato del capitale che per operazioni immobiliari a leva di debito bancario (**Debt**) è previsto il 2,25% per un 60% degli



investimenti e un Capitale proprio (**Equity**) pari all'11% per un 40% degli stessi investimenti la loro media pesata è pari quindi al 5,75% senza tener conto dei possibili vantaggi fiscali del debito.

xii. I tempi (t)

I tempi di trasformazione e avviamento sono stati previsti in tre anni dalla data di stima.

xiii. VAN o Valore Attuale Netto del Flusso di Cassa (DCFA)

Alla luce dei costi (C), dei ricavi (R), dei tempi (t) di sviluppo e vendita previsti e del saggio di resa dell'operazione (i) si procede allo sviluppo del flusso di cassa.

xiv. Dichiarazione di asseverazione

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà in data 4 settembre 2019;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente o reperita presso i competenti uffici di Pubblica Amministrazione (Comune, Soprintendenza, Conservatoria RR.II., ecc.).

Il lettore è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in



relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal lettore sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® forExcel www.stimatrix.it.

Conclusione

La somma dei valori attualizzati per ogni singola posta determina il Valore di Mercato dell'area alla data di stima, tale valore è pari a € 10.065.000,00 (diconsi euro dieci milioni sessantacinquemila/00) come da dettagliati quadri di calcolo di seguito presenti nell'allegato che fa parte integrante del presente rapporto.

Legnago (VR), li 20.04.2021



Il Tecnico Estimatore
De Gani Geom. Luca

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di stima compreso estratti di mappa per individuazione terreni;
3. Titoli edilizi (concessioni, DIA, CIL, ecc.);
4. Certificati di agibilità/abitabilità;
5. Quesito A.d.E. per rettifica situazione catastale in atti;
6. Autorizzazione G.E. Dott. Burti a procedere con rettifica catastale;
7. Estratto per riassunto atto di matrimonio;
8. Comunicazione A.d.E. assenza contratti di locazione;
9. Atti di proprietà;
10. Vincoli storico monumentali;
11. Altri pesi e gravami
12. Contabilità tributi locali in sospeso;
13. Ispezione ipotecaria;
14. Certificato di Destinazione Urbanistica;
15. Foglio di calcolo per la determinazione del valore immobiliare.

