

TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzione immobiliare

1

Giudice Dott. Attilio Burti

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

R.G.E. N. 358/2021

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bertolini

Iscritto all'albo degli architetti di Verona al nr. 1886

Cf.: BRTMSM69T09L781G

P.Iva: 03615530239

Con studio in Verona Via Cesena, 22

Telefono 3395357509

e-Mail: arch.bertolini@hotmail.com

Pec: massimo.bertolini@archiworldpec



Sommario

Scopo dell'incarico:.....	3
Quesito nr. 1:.....	3
Quesito nr. 2:.....	3
Quesito nr. 3:.....	4
Quesito nr. 4:.....	5
Quesito nr. 5:.....	7
Quesito nr. 6:.....	8
Quesito nr. 7:.....	12
Quesito nr. 8:.....	13
Quesito nr. 9:.....	13
Quesito nr. 10:.....	27
Quesito nr. 11:.....	27
Quesito nr. 12:.....	28
Quesito nr. 13:.....	28
Quesito nr. 14:.....	29
Quesito nr. 15:.....	97
Riepilogo lotto 1	101
Riepilogo lotto 2	105
Riepilogo lotto 3	109
Riepilogo lotto 4	114
Riepilogo lotto 5	122
Allegati.....	123



Scopo dell'incarico:

Lo scrivente, arch. Massimo Bertolini, nominato perito estimatore in relazione al pignoramento immobiliare R.G.E. N. 358/2021, pendente presso il Tribunale di Verona sezione Esecuzioni Immobiliari promosso da [REDACTED]

[REDACTED] avendo accettato l'incarico conferitogli dal Giudice Istruttore designato, Dott. Attilio Burti il 03.11.21 e dopo aver reso il giuramento di rito in data 06.11.21, ha redatto la presente perizia per rispondere in successione, come indicato in sommario, ai quesiti posti riguardanti la stima dei beni oggetto del pignoramento secondo le quote di proprietà di ciascuno dei debitori eseguiti.

Quesito nr. 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.

La documentazione di cui all'art 567 c.p.c. risulta completa e non presenta mancanze gravi. (Vedi all. 1. Visure Catastali e certificazione notarile).

Quesito nr. 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.*



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La documentazione catastale, acquisita secondo la prescrizione, completa delle planimetrie catastali, è allegata al presente elaborato sub nr. 1

I titoli edilizi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido, così come il certificati di agibilità, sono contenuti nell'allegato nr. 2

Il titolo di provenienza negoziale è contenuto in allegato nr. 3

Non risultano dichiarazioni di successione di data successiva al titolo negoziale.

Quesito nr. 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,*

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono la corretta identificazione degli immobili gravati, tutti ubicati nel Comune di Mezzane di Sotto (VR), Via Antonio Della Torre, 23.

Recentemente il Comune di Mezzane di Sotto ha variato la numerazione pubblica dividendo il num. 23 che identificava l'intera totalità degli immobili pignorati e attribuendo:

- il nr. 75 agli immobili di cui foglio 10 part. 274 sub 1 e 2
- il nr.79 agli immobili di cui foglio 10 part. 274 sub 9,10,11,12
- il nr.81 all' immobile di cui foglio 10 part. 274 sub 13

Il terreno di cui al foglio 10 particella 384 si trova nelle immediate vicinanze degli immobili sopra, e confina ad Ovest con la strada provinciale 37 b a Est col mappale 149 a Sud col mappale 345 e a Nord col mappale 141,142e 143.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

I dati corrispondono a quelli sopra indicati al punto 1) e nel Certificato Notarile allegato nr.1.

Quesito nr. 4:

5

Proceda senza richiedere autorizzazione del giudice ad 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 € 1500,00 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.

L'attuale descrizione catastale del bene, contenuta nell' allegato sub. 1, risulta corretta quanto all'identificazione e alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito si analizzeranno in successione ogni subalterno per la verifica della conformità catastale ed edilizia.

1) Foglio 10 Mappale 274 sub 1 - A2 (appartamento)

Conformità catastale : corretta

Conformità edilizia: non corretta si veda il punto 9 per i particolari

2) Foglio 10 Mappale 274 sub 2 - A2 (appartamento)

Conformità catastale : corretta

Conformità edilizia: non corretta si veda il punto 9 per i particolari

3) Foglio 10 Mappale 274 sub 9 - C2 (Magazzino)

Conformità catastale : corretta

Conformità edilizia: non corretta si veda il punto 9 per i particolari



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

4) Foglio 10 Mappale 274 sub 10 – C1 (sala ristorante ed interrato)

Conformità catastale : corretta

Conformità edilizia: corretta

5) Foglio 10 Mappale 274 sub 11 – C1 (sala ristorante ed interrato)

Conformità catastale : non corretta

Conformità edilizia: non corretta

Su questo punto si rilevano varie difformità edilizie e catastali tutte all'interrato che devono essere necessariamente sanate da un'apposita pratica edilizia in sanatoria e, successivamente alla regolarizzazione di tali abusi si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si veda il punto 9 per i particolari

6) Foglio 10 Mappale 274 sub 12 – C1 (Cucina ristorante)

Conformità catastale : non corretta

Conformità edilizia: non corretta

Le celle frigorifere rappresentate all'interno della cucina nella pratica comunale e nella planimetria catastale sono più piccole di quanto invece è stato realizzato realizzato.

Le celle dovranno essere necessariamente sanate da un'apposita pratica edilizia in sanatoria e, successivamente alla regolarizzazione di tale abuso si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si veda il punto 9 per i particolari

7) Foglio 10 Mappale 274 sub 13 – A2 (Appartamento)

Conformità catastale : non corretta

Conformità edilizia: non corretta



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Nella planimetria catastale mancano completamente una stanza, un bagno e un disimpegno, inoltre la porta di una stanza risulta in posizione errata.

Il tutto dovrà essere sanato da un'apposita pratica edilizia in sanatoria e, successivamente alla regolarizzazione di tale abuso si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si veda il punto 9 per i particolari

Quesito nr. 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 statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Dagli Uffici dello stato civile del Comune di Mezzane di Sotto sono stati acquisiti:

1. il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati,

[REDACTED]

che risultano coniugati tra loro, in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in Comune di Mezzane di Sotto (VR), Via Antonio Della Torre, 81 (v. allegato n. 6);



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Quesito nr. 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 perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto 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) segnalerà 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 l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Dai sopralluoghi e dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate-Dir. Prov. di Verona del 26.11.2021, è emerso che i seguenti immobili oggetto della procedura di Esecuzione immobiliare:

8) Foglio 10 Mappale 274 sub 9,10,11,12 - C1 e C2 (ristorante e magazzini)

9) Foglio 10 Mappale 274 sub 1 - A2 (appartamento)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

10) Foglio 10 Mappale 274 sub 2 - A2 (appartamento)

11) Foglio 10 Mappale 384 (Terreno)

risultano occupati con regolare contratto di locazione, opponibile alla procedura, in quanto stipulato e registrato in data anteriore il pignoramento.

1. **al n. 6582 serie 3T registrato il 17.06.2016: Locazione commerciale**, ad uso di pubblico esercizio, con decorrenza dall'1.07.2016 e durata di sei anni con rinnovo tacito, degli immobili siti in Via Antonio Della Torre, 23 a Mezzane di Sotto (VR) di cui al

Catasto fabbricati:

- Fg. 10 - part. 274 - sub. 09 - cat. C2 di mq. 65;
- Fg. 10 - part. 274 - sub. 10 - cat. C1 di mq. 282;
- Fg. 10 - part. 274 - sub. 11 - cat. C1 di mq. 326;
- Fg. 10 - part. 274 - sub. 12 - cat. C1 di mq. 165;

Catasto terreni:

- Fg. 10 particella 80 (piazze attiguo al locale adibito a parcheggio)



Prima scadenza il 30.06.2022

Il Canone di locazione concordato tra le parti è pari ad € 500,00 mensili, per un totale annuo di € 6.000,00.

Si stima che esso **non sia congruo** in quanto inferiore di oltre un terzo rispetto all'importo medio del canone per immobili analoghi locati in zona alla data di stipula del contratto.

Infatti a fronte di un totale di più di 880 mq. commerciali locati, il cui valore medio di affitto per immobili analoghi in zona alla data di stipula del contratto si aggirava attorno ai 4.30 € / mq al mese, per un totale di mq 880 x € 4.30 pari a € 3 784,00 al mese, € 45 408,00 annui,

il canone di € 6000,00 annui pattuito è inferiore dell' 86,77%, quindi ampiamente inferiore ad un terzo.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

2. **al n. 13205 serie 3T registrato il 20.12.2018: Contratto uso foresteria triennale**
[redacted] immobile sito in Mezzane di Sotto (VR), via Antonio Della Torre, 23 – id. al C.U. al F. 10, part 274 sub 2, cat. A2, cl. 3, vani cat. 6,5;

scaduto il 31.12.2021.

L'appartamento appare ora libero da persone e cose.

Il Canone di locazione concordato tra le parti per tre anni di € 500,00 mensili per un totale annuo di € 6.000,00, costi forniture e Tari escluse;

si stima che esso sia stato congruo in quanto conforme ai parametri di locazione di analoghe abitazione della zona alla data di stipula.

L'abitazione è composta da 122.4 mq commerciali; il valore medio di affitto per immobili analoghi in zona alla data di stipula del contratto si aggirava attorno ai 3.51 € / mq mese.

Per un totale di 122.4×3.51 € 429.62 al mese pari a 5 155.00 € annui

3. **al n. 4587 serie 3T registrato il 15.04.2019: Contratto di locazione ad uso abitativo** [redacted] immobile sito in Mezzane di Sotto (VR), via Antonio Della Torre, 23 – piano primo - id. al C.U. al F. 10, part 274 sub 01, cat. A2, cl. 3, r. c. 658,48– scad. definitiva, salvo mancato diniego del locatore entro i precedenti sei mesi, 30.04.2023.

L'appartamento attualmente è occupato dal locatore.

Il Canone di locazione concordato tra le parti, in regime d'imposta "cedolare secca" è di € 580,00 mensili per un totale annuo di € 6.960,00;

si stima che esso sia congruo in quanto alla data di stipula risultava conforme ai parametri di locazione di analoghe abitazione della zona.

L'abitazione infatti è composta da 137.47 mq commerciali il valore medio di affitto per immobili analoghi in zona alla data di stipula del contratto si aggirava attorno ai 3.51 € / mq al mese.

Per un totale di $(137.47 \times € 3.51)$ € 482.51 al mese pari a 5 790.00 € annui

4. **al n. 7538 serie 3T registrato il 12.07.2019: locaz. Fondo rustico** sito in Mezzane di Sotto (VR) indiv. al relativo C.T. :Istat F172 , fgl. 10, part.lla 264 con



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

r.d. di € 14,92 - r.a. di € 9,81- sup. ha 0,1520 + part.IIa 382 con r.d. di € 1,83 - r.a. di € 1,40 – sup. 0,0417 + part.IIa 384 con r.d. di € 26,53 - r.a. di € 20,29 – sup. 0,6043 rispettivamente, per un totale di ha 0,7980 di cui a vigneto in produzione di ha 0,30 con uve atte a valpolicella doc,

dei quali solo quello individuato al fg. 10 part.IIa 384 con r.d. di € 26,53 - r.a. di € 20,29 – sup.ha. 0,6043 è oggetto dell'attuale esecuzione immobiliare

11

con decorrenza dal 20.06.2019 e scad. in deroga al 10.11.2030.

Il Canone convenuto tra le parti e così fissato per l'intero periodo sopra indicato è di € 4.800,00, corrispondente ad € 400,00 annui;

Si stima che esso **non sia congruo** in quanto inferiore di oltre un terzo rispetto all'importo medio del canone alla data di affitto del fondo rustico.

La redditività media di terreni agricoli si attesta notoriamente in percentuale simile all' 1 % annuo.

I terreni oggetto di locazione presentano un valore di stima alla data di stipula del contratto di circa € 65 000 pari a 0.3 ha per la parte di vigneto a valpolicella doc e € 13 000,00 per la restante parte pari a 0.3043 ha di seminativo per un totale di circa € 78 000,00

La redditività annua degli stessi può quindi essere determinata indicativamente in circa:

€ 78 000 X 1 % = € 780.00 annui

Il canone di locazione indicato in contratto è pari ad € 400,00 annui.

Ne deriva quindi che il canone di locazione pattuito, era inferiore di più di un terzo al giusto canone di locazione di mercato, alla stipula del contratto

(€ 780.00-1/3= € 520.00).

Inoltre segnalo che il contratto nr. 4 di locazione fondo rustico è stato stipulato per un periodo di oltre undici anni e, pur registrato, non è stato trascritto.

Esso resterebbe perciò opponibile alla procedura solo nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione ossia sino al 19.06.2028.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

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 uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma 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;

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 (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente 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

Per gli immobili oggetto della presente esecuzione **non ricorre alcuna delle ipotesi sopra indicate.**

Gli esecutati come risulta dai certificati di stato famiglia risultano tuttora sposati in regime di comunione dei beni (cfr. allegato 6)

Quesito nr. 7:

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia dei Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorali 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, arti 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



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

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),

Sull'intero compendio immobiliare di cui è causa, come sopra individuato, nel ventennio anteriore al pignoramento risultano pubblicate le Iscrizioni e trascrizioni contenute nell'allegato n. 10 e riportate anche nella Certificazione Notarile allegato 1.

Quesito nr. 8:

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.

Gli immobili pignorati non concorrono in nessun condominio

Quesito nr. 9:

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. 6.06.2001 n. 380 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 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Le concessioni edilizie sono contenute nell'allegato 2.

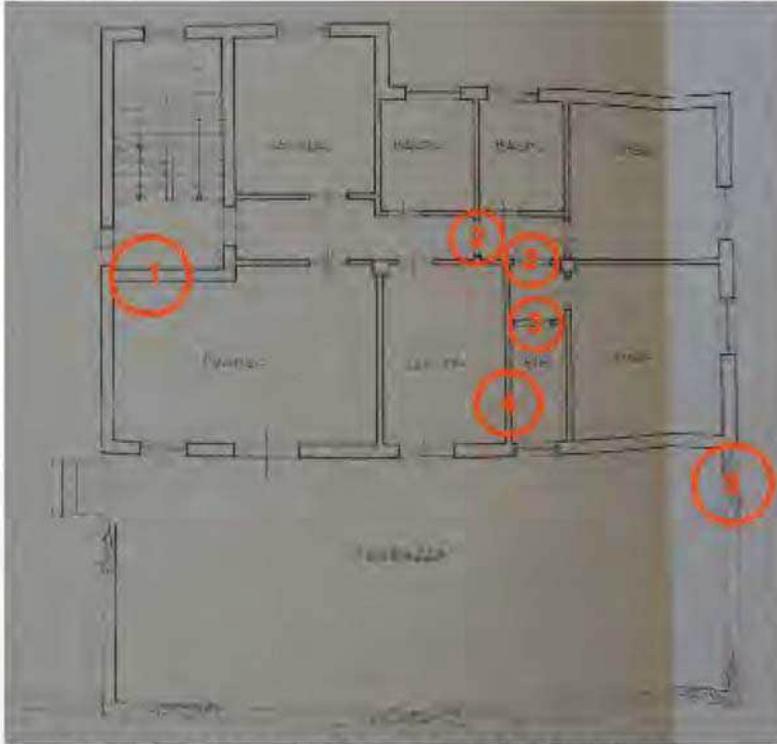
Di seguito si analizzerà ogni subalterno per la verifica della conformità edilizia.

1) Foglio 10 Mappale 274 sub 1 - A2 (appartamento)

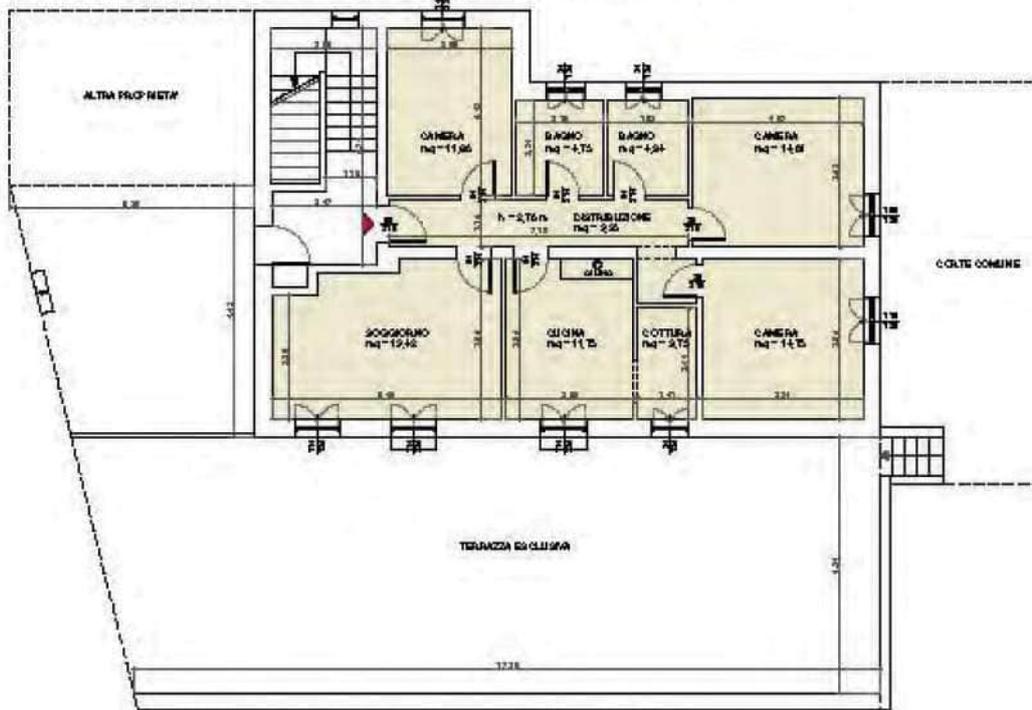
Conformità edilizia: non corretta



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



STATO DEPOSITATO IN COMUNE



STATO REALIZZATO

Sopra viene raffrontato lo stato realizzato con la pratica edilizia del 16-12-1974 depositata in Comune in cui si evidenziano in rosso le difformità con quanto realizzato:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- 1 Mancanza della nicchia contatori all'interno del soggiorno
- 2 Non realizzazione di due porte all'interno del corridoio di distribuzione
- 3 Non realizzazione della porta di accesso al ripostiglio
- 4 Il ripostiglio ora accede dalla cucina e diventa zona cottura.
- 5 Mancanza della scala di collegamento tra le due corti

15

Le irregolarità sopra descritte possono comunque essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere le difformità analizzate.

Per la sanatoria anzidetta si stimano: spese vive per € 350,00; sanzioni amministrative per € 1000,00; attività professionale, compresa la richiesta del parere BA per € 2.700,00;

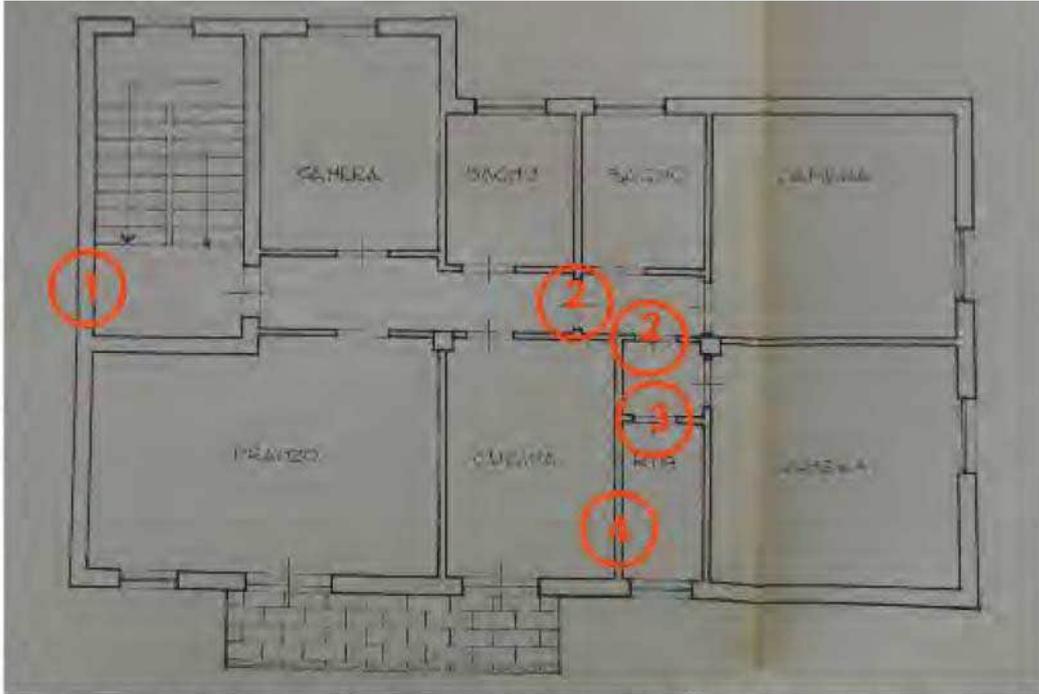
Costo totale stimato di € 4.050,00



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

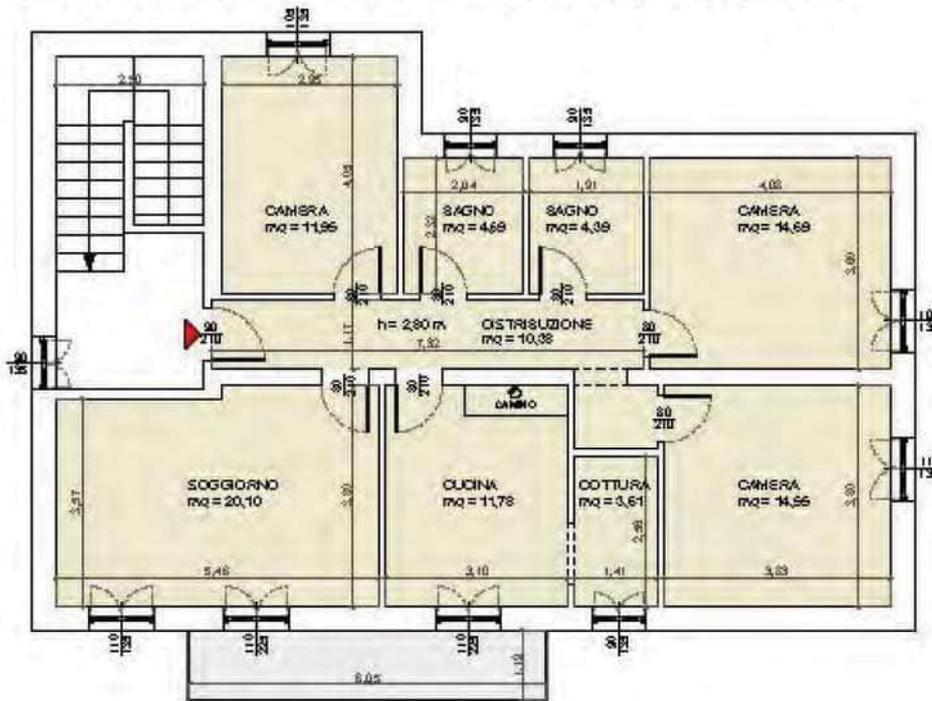
2) Foglio 10 Mappale 274 sub 2 - A2 (appartamento)

Conformità edilizia: non corretta



16

STATO DEPOSITATO IN COMUNE



STATO REALIZZATO



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Sopra viene raffrontato lo stato realizzato con la pratica edilizia del 16-12-1974 depositata in Comune in cui si evidenziano in rosso le difformità con quanto realizzato:

- 1 Mancanza di una finestra all'interno del vano scala
- 2 Non realizzazione di due porte all'interno del corridoio di distribuzione
- 3 Non realizzazione della porta di accesso al ripostiglio
- 4 Il ripostiglio ora accede dalla cucina e diventa zona cottura.

17

Le irregolarità sopra descritte possono comunque essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere le difformità analizzate.

Per la sanatoria anzidetta si stimano: spese vive per € 350,00; sanzioni amministrative per € 1000,00; attività professionale, compresa la richiesta del parere BA per € 2.700,00;

Costo totale stimato di € 4.050,00

3) Foglio 10 Mappale 274 sub 9 – C2 (Magazzino)

Conformità edilizia: non corretta

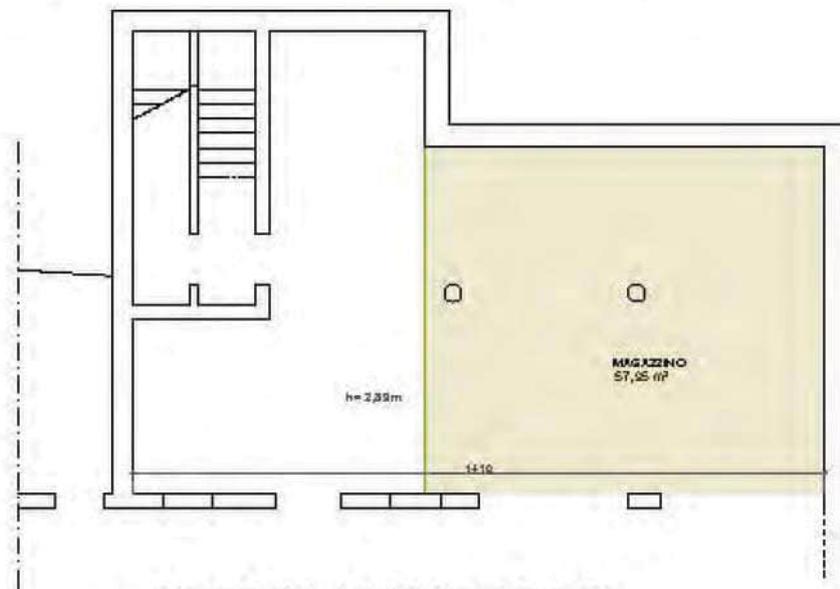


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



18

STATO DEPOSITATO IN COMUNE



STATO REALIZZATO

Sopra viene raffrontato lo stato realizzato con la pratica edilizia del 16-12-1974 depositata in Comune in cui si evidenziano in rosso le difformità con quanto realizzato:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

1 Mancata costruzione della parete divisoria della centrale termica

La irregolarità sopra descritta puo comunque essere sanata con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere la difformità evidenziata.

Per la sanatoria anzidetta si stimano: spese vive per € 150,00; sanzioni amministrative per € 1000,00; attività professionale, compresa la richiesta del parere BA per € 1.800,00;

Costo totale stimato di € 2.950,00

5) Foglio 10 Mappale 274 sub 11 – C1 (sala ristorante ed interrato)

Conformità edilizia: non corretta



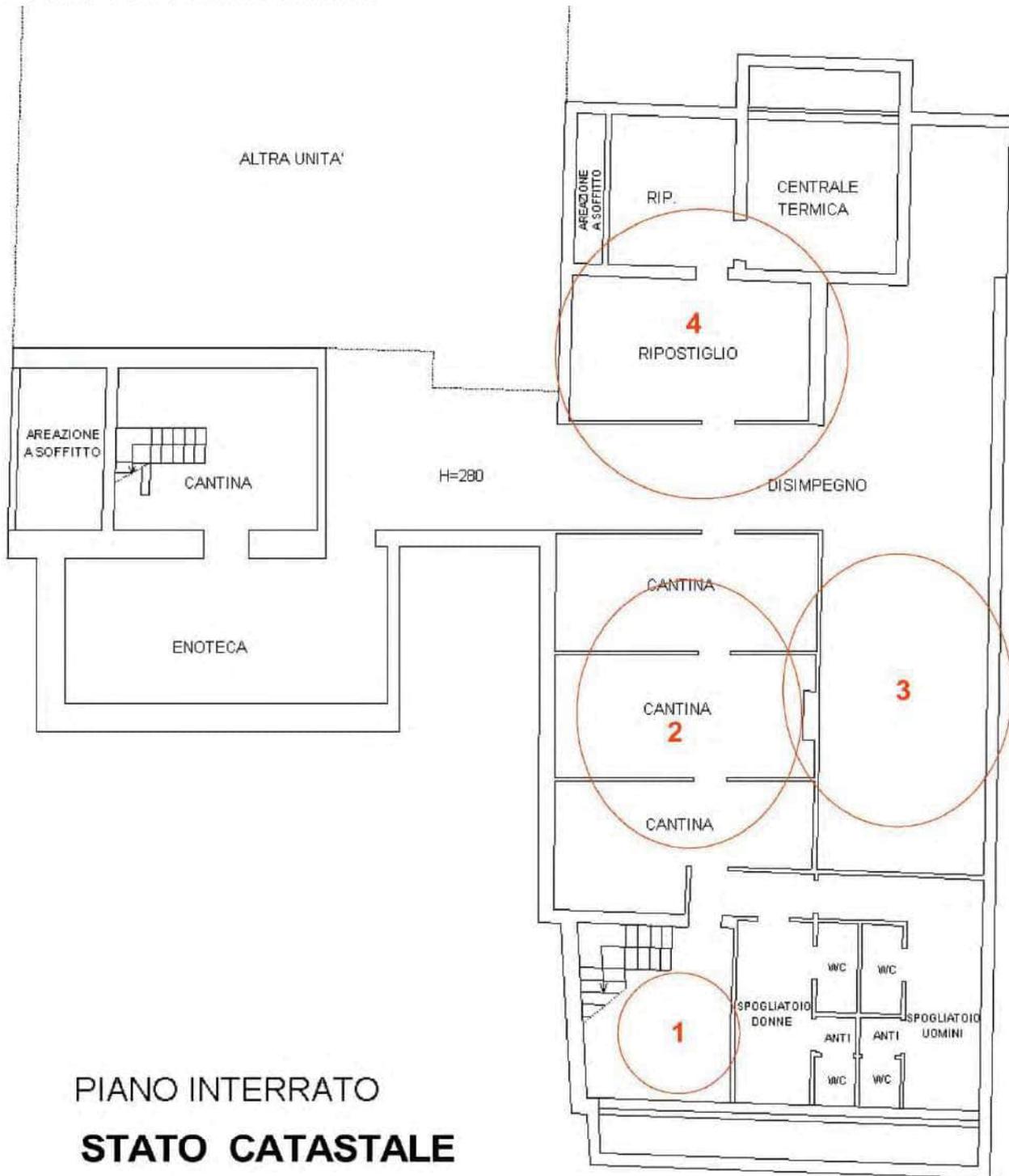
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



STATO REALIZZATO



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



PIANO INTERRATO
STATO CATASTALE



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Sopra viene raffrontato lo stato realizzato con la Concessione edilizia del 1013 del 2001 depositata in Comune che equivale alla planimetria catastale sopra.

Si evidenziano in rosso le difformità con quanto realizzato:

- 1 Realizzazione del locale ripostigli nel vano scala, non presente a progetto
- 2 Realizzazione di 4 cantine di diversa conformazione anziché le 3 di progetto
- 3 Realizzazione di un locale attualmente ad uso lavanderia non previsto nella pratica edilizia
- 4 Realizzazione all'interno del ripostiglio evidenziato, di un ulteriore ripostiglio e di un bagno

22

Le irregolarità sopra descritte possono comunque essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere le difformità analizzate.

Per la sanatoria anzidetta si stimano: spese vive per € 500,00; sanzioni amministrative per € 1000,00; attività professionale, compresa la richiesta del parere BA per € 3.000,00;

Costo totale stimato di € 4 500.00

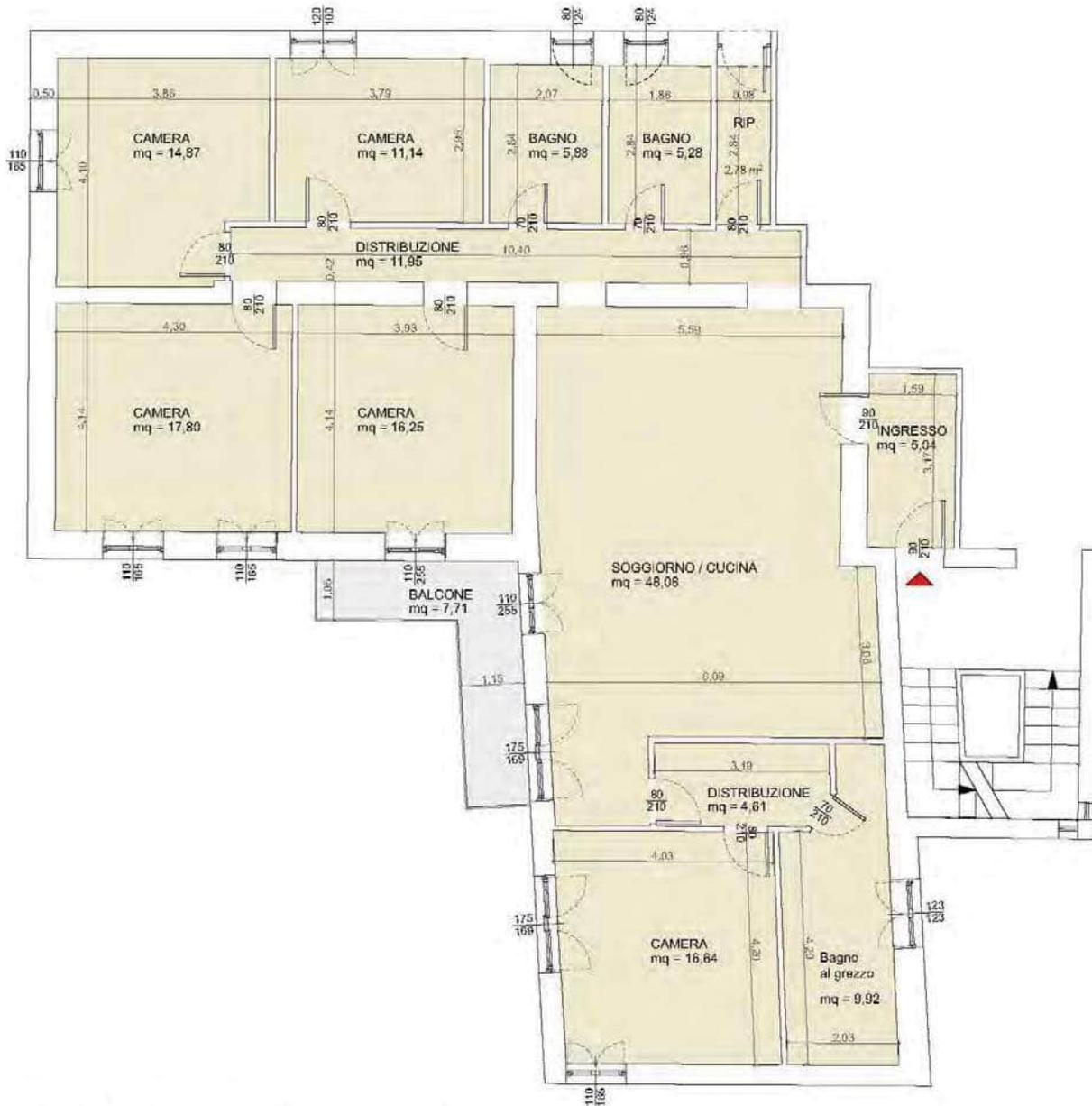


7) Foglio 10 Mappale 274 sub 13 – A2 (Appartamento)

Conformità catastale : non corretta

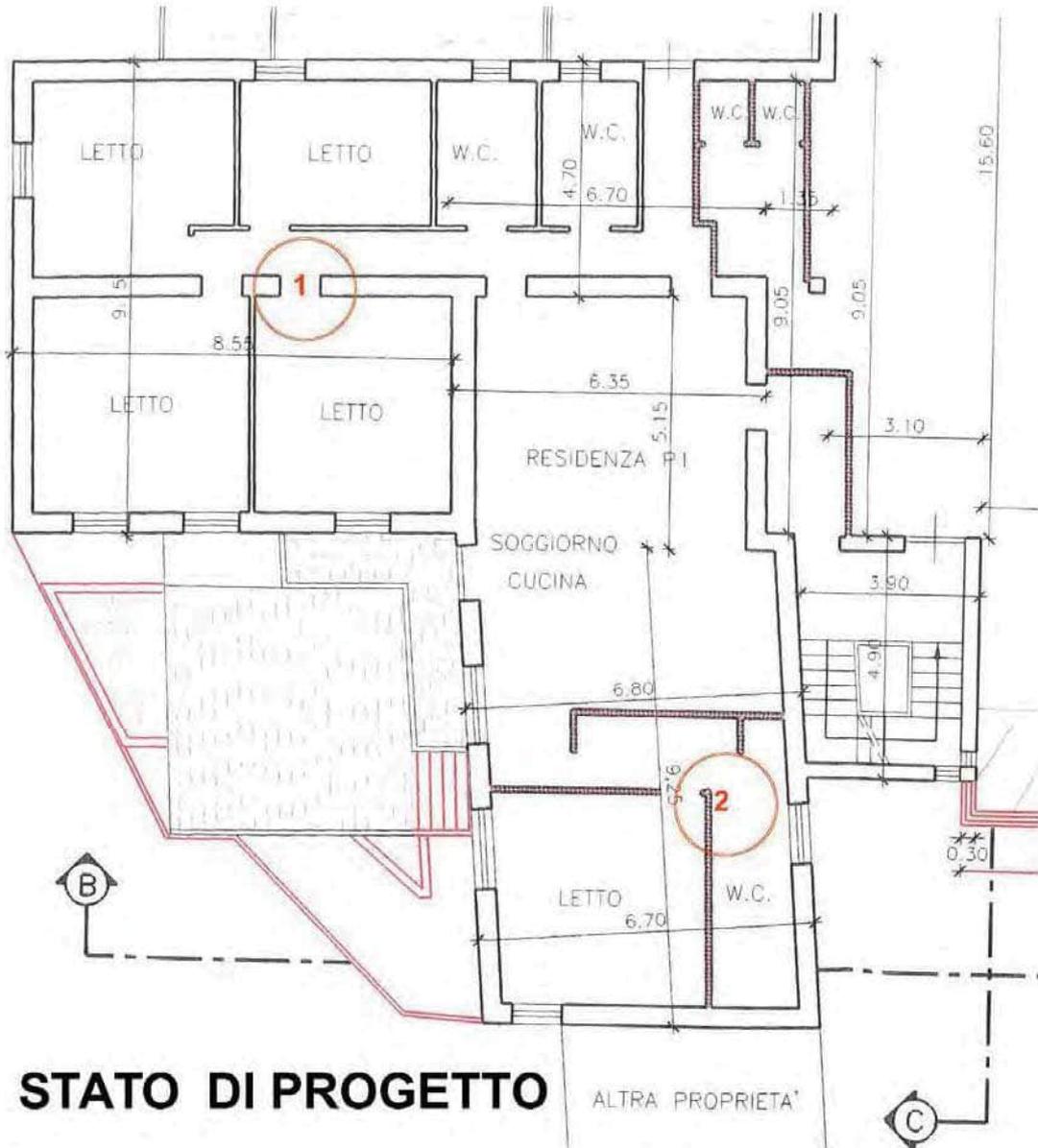
Conformità edilizia: non corretta

23



STATO REALIZZATO

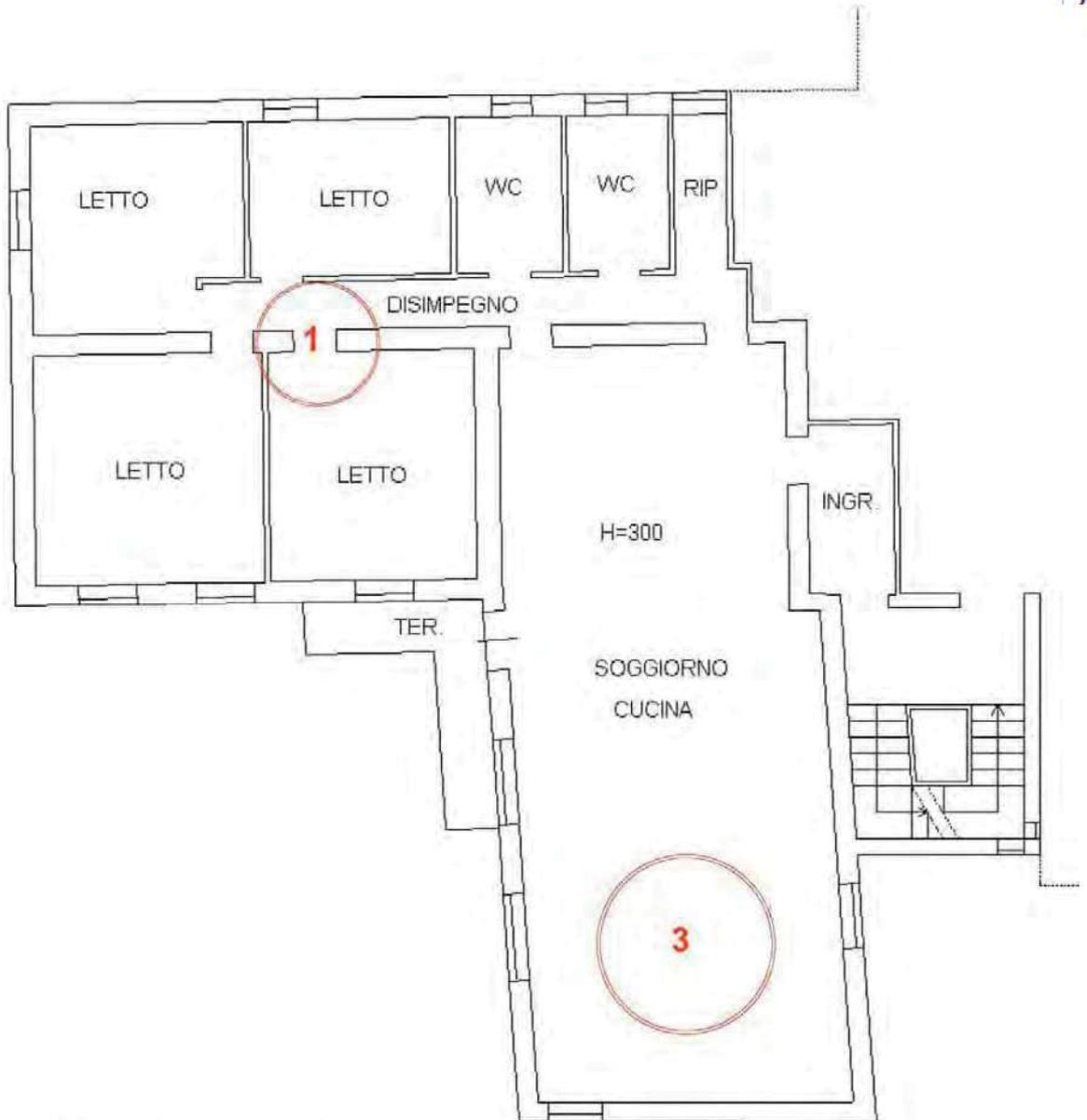




STATO DI PROGETTO

ALTRA PROPRIETA'





STATO CATASTALE

PIANO PRIMO



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Sopra viene raffrontato lo stato realizzato, con la Concessione edilizia del 911 del 1999 depositata in Comune e alla planimetria catastale attuale.

Si evidenziano in rosso le difformità con quanto realizzato:

- 1 La porta di accesso alla camera da letto di trova in un'altra posizione rispetto al progetto e alla planimetria catastale
- 2 Le misure del bagno al grezzo appaiono diverse: si veda la rientranza del muro verso il corridoio.
- 3 Manca la rappresentazione del disimpegno, di una camera e di un bagno nella planimetria catastale

Le irregolarità sopra descritte possono comunque essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere le difformità analizzate.

Per la sanatoria anzidetta si stimano: spese vive per € 350,00; sanzioni amministrative per € 1000,00; attività professionale, compresa la richiesta del parere BA per € 2 500,00 e € 750,00 per aggiornamento della planimetria catastale

Costo totale stimato di € 4 600.00



Quesito nr. 10:

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 alleggi copia dei piani urbanistici.

In base al PRG del Comune di Mezzane di sotto, tutti i fabbricati oggetto dell'esecuzione immobiliare rientrano in zona - B - di completamento edilizio. Si veda l'allegato 8 per i particolari

Si veda l'allegato 9 per il CDU del terreno e per i dettagli dello strumento urbanistico edilizio.

Quesito nr. 11:

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n 3712008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano le seguenti caratteristiche impiantistiche:

- Impianto di riscaldamento a radiatori tramite caldaie a basamento poste ai piani interrati, comandate da termostati ambiente. Gli appartamenti sub 1 e 2 sono dotati anche di camino e il sub 1 anche di stufa a pellet.
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
Per la cucina del ristorante (sub 12) è installato anche un impianto elettrico trifase a 400 V dotato di prese Cee trifase e monofase.
- Impianto televisivo: tutti gli immobili sono dotati di antenna TV per digitale terrestre e di impianto televisivo.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale.
- Acqua calda sanitaria: con caldaie ad accumulo a basamento in appositi vani interrati



Quesito nr. 12:

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 esecutata 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.

Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza

Quesito nr. 13:

*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 esecutata 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.***

I beni immobili pignorati si presentano, composti da più corpi di fabbrica, ciascuno dotato di autonomi servizi, così come di accessi pedonali su strada pubblica di cui ciascuno fruisce.

Possono dunque essere venduti separatamente in **cinque lotti** così individuati:

Lotto 1:

Appartamento posto al piano terra in via Antonio Della Torre, 75 (ex 23) - Mezzane di sotto (Vr) - Interno : 1 identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 1 - Graffato: Numero vani: 8

Lotto 2:

Appartamento posto al piano primo in via Antonio Della Torre, 75 (ex 23) - Mezzane di sotto (Vr) - Interno : 1 identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 2 - Graffato: Numero vani: 7



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 3:

Ristorante, bar, sala da pranzo, cucina, cantine magazzino enoteca portico posti al piano terre ed interrato in via Antonio Della Torre, 23 - Mezzane di sotto (Vr) identificati catastalmente :

C2 - Magazzini e locali di deposito Sezione: - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 9

C1 - Negozi, botteghe Sezione: - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 10

C1 - Negozi, botteghe Sezione: - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 11

C1 - Negozi, botteghe Sezione: - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 12

Lotto 4:

Appartamento posto al piano primo in via Antonio Della Torre 23 - Mezzane di sotto (Vr) - identificato catastalmente A2 - Abitazione di tipo civile

Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 13 - Graffato: Numero vani: 8

Lotto 5:

Terreno ubicato a Mezzane di Sotto (Vr) Nuovo Catasto Terreni

Foglio: 10 - Particella: 384 - Sub: - Graffato: Superficie: 60,43 Are

Gli immobili così configurati saranno perciò descritti e valutati come enti separati;

Quesito nr. 14:

Descriva, previo necessario accesso all'interno dell'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno: caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette per singola stanza, esposizione prevalente per singolo lotto: condizioni di manutenzione, confini, dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

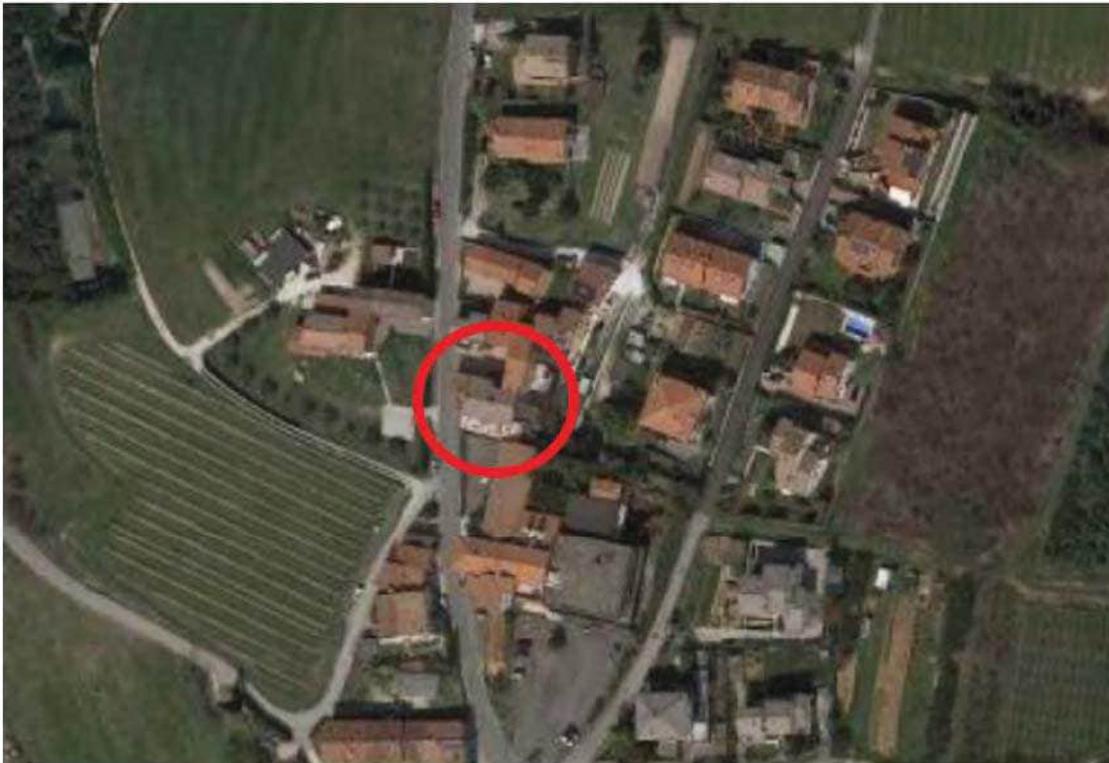
30

Lotto 1: Appartamento

L'immobile con ampio terrazzo, su un livello al piano terra, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 75 (ex 23) in zona pian di Castagnè .

E' accatastato, al - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 1 - Graffato: Numero vani: 7.5

L'edificio ha ottenuto l'agibilità il 15/11/1985 a seguito della sua edificazione con Licenza Edilizia del 16/12/1974 e successive varianti (vedi allegato 2)



Vista aerea di pian di Castagnè (Mezzane di Sotto) con evidenziata la posizione dell'immobile





Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso con il la terrazza

L'abitazione si sviluppa al piano terra con ampio terrazzo di pertinenza



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



32

Vista frontale dell'immobile

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Antonio della Torre, tramite il vano scala comune, si accede al piano terra dove tramite un corridoio di distribuzione si trovano la sala, cucina abitabile con zona cottura, due camere, due bagni e uno studio; la cucina e la sala hanno la possibilità di usufruire di un'ampia terrazza privata.

L'immobile dispone come sub 8, bene comune non censibile, di una centrale termica, una cantina, una corte e una scala interna di collegamento.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Vista della terrazza privata

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 70-80: struttura portante in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento del fabbricato è Est e Ovest, ha una copertura a due falde in tegole. La facciata esterna si presenta in mediocri condizioni, mentre i serramenti esterni, che sono in legno a doppio vetro, si presentano in discrete condizioni; il sistema oscurante è costituito da avvolgibili in pvc.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



34

Vista frontale dell'abitazione

L'immobile, come si vede dalle foto soprastanti, è dotato di terrazza recintata con sassi a vista e pavimentata con piastrelle per esterno, completa di illuminazione esterna e punto acqua per abbeverare i fiori.





L'ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino con specchiature vetrate che contribuiscono all'illuminazione del vano scala comune (sub 8).

Le altezze interne dei locali sono tutte maggiori o uguale ai 2.76 metri.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali-edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da muratura in laterizio portante
- Tamponature-finiture
 - esterne: costituite da intonaco
 - interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati
- Copertura: si presenta a due falde con manto in tegole
 - Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni
- Pavimentazioni esterne della terrazza: fatte con piastrelle per esterno drenanti



Le finiture dell'immobile sono in discreto stato e con materiali tipici degli anni 80.

- Porta di ingresso: portoncino in legno.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea a basamento posta nell'interrato comune (sub 8).
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea, comandato da termostato ambiente
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale
- Serramenti su esterno: le finestre in discrete condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di tapparelle avvolgibili
- Serramenti interni: le porte interne sono in legno tipo tanganica
- Pavimenti: in discreto stato, di livello normale, a piastrelle di ceramica tipiche dei primi anni 80.
I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica caratteristiche dei primi anni 80.
- Tinteggiature: all'interno sono generalmente in discreto stato come anche all'esterno, la parete a Est del fabbricato presenta invece una finitura deteriorata che andrà rifatta
- L'appartamento è riscaldato anche da una stufa a pellets, posizionata nel corridoio di distribuzione e con canna fumaria che si inserisce all'interno di quella del camino in cucina.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



37



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

DIMENSIONI e SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE

L'immobile di via Antonio della Torre 75, oggetto di esecuzione di cui al lotto 1, si sviluppa tutto al piano terra, ed è costituito da:

- sala, cucina abitabile con zona cottura, due camere, due bagni uno studio e terrazza.

La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 133 mq totali, di cui 121 mq escluse aree scoperte con altezza interna di 2,75 e rendita catastale € 658.48.

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 13-12-2021, e risultano come segue.

- Sala: misure massime m. 3.84 x 5.46.
Tot. al netto dei muri esterni 19.42 mq.
- Cucina: misure di massima m. 3.06 x 3.84.
Tot. al netto dei muri esterni 11.75 mq.
- Angolo cottura: misure di massima m. 1.41 x 2.65.
Tot. al netto dei muri esterni 3.75 mq.
- Ingresso - distribuzione: misure 7.15x1.15
Tot. al netto dei muri esterni 9.96 mq.
- Bagno1: misure m. 2.10 x 2.32. Tot. netto 4.75 mq
- Bagno 2: misure m. 1.92 x 2.32. Tot. netto 4.34 mq
- Camera 1: misure m. 4.07 x 3.59 Tot. netto 14.61 mq
- Camera 2: misure m. 3.84x 3.84 Tot. netto 14.75 mq
- Studio: misure m. 2.95 x 4.02 Tot. netto 11.86 mq
- Terrazza: misure al netto del muro di recinzione
m. 17.80x 6.20 Tot. netto 114.31 mq

NB: la cantina, la centrale termica e il vano scala sono censite come BCNC (sub 8) e attribuite ai sub 1 e 2.

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data presentazione: 24/10/1985 - Data: 11/11/2021 - n. T131592 - Richiedente: [REDACTED]

MOD. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DE. DISCRET. LEGGE 11 APRILE 1976, N. 801

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MEZZANE Via Antonio della Torre, n. 23 (ex Piazza Castagne)

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

39

PIANO RIALZATO

Mezzane fog. 10
mappe 12/19

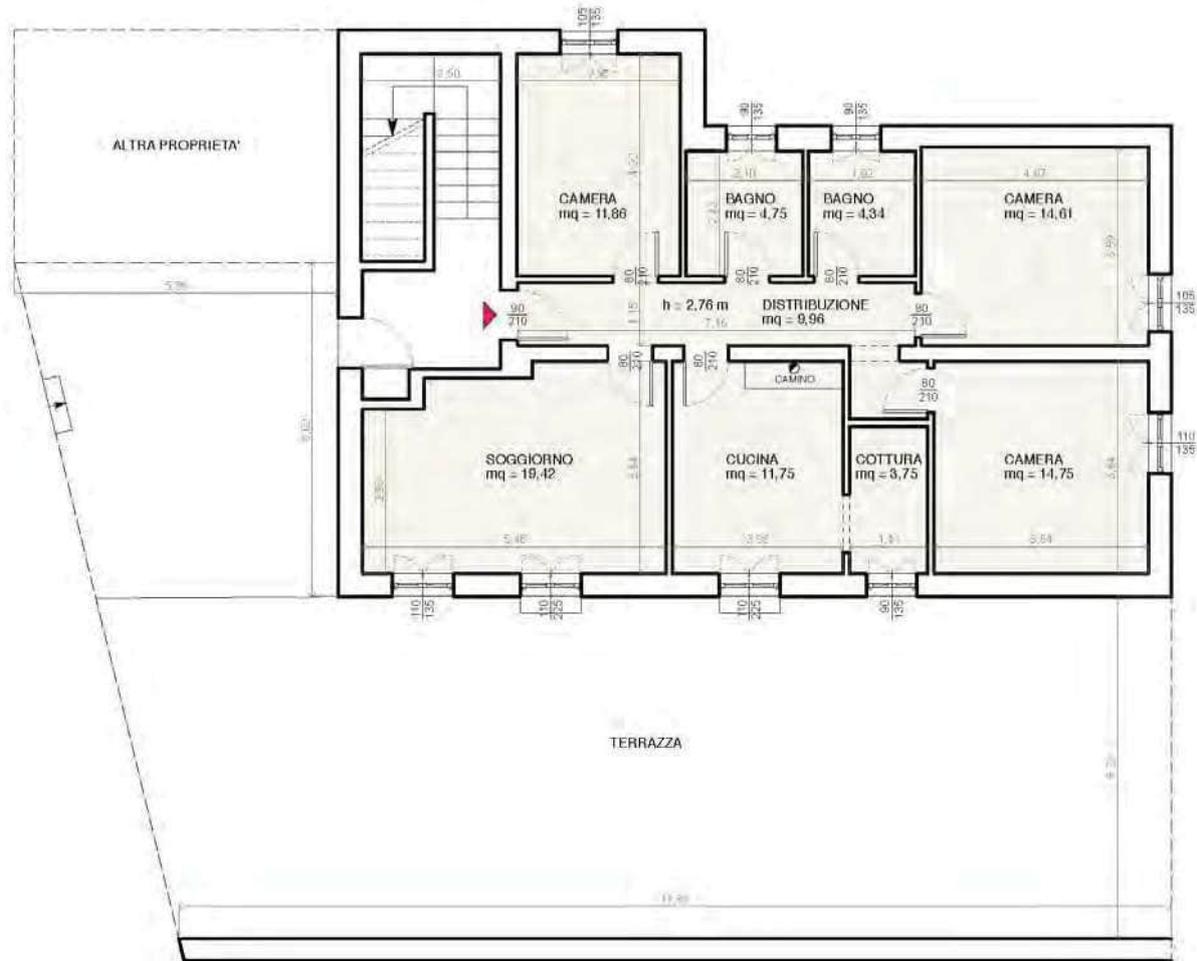
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA <u>24 OTT. 1985</u></p> <p>PROT. N° <u>543 S</u></p>	<p>Compilato dal <u>geom. [REDACTED]</u> <small>(Titolo, data e cognome del compilatore)</small></p> <p>Inserito all'Albo di <u>geometri</u> della Provincia di <u>Verona</u></p> <p>DATA <u>02/09/85</u></p> <p>Firma: _____</p>
--	---

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di MEZZANE DI SOTTO (F172) - Foglio: 10 - Particella: 274 - Subalterno: 1
VIA ANTONIO DELLA TORRE n. 23 piano: T interno: I.

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 24/10/1985 - Data: 11/11/2021 - n. T131592 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Planimetria dell'appartamento costituente il lotto 1



Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 1

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T fg. 10 part. 274 sub. 1				
Sala	Sup. calpestabile	19,42		
Cucina	Sup. calpestabile	11,75		
Angolo Cottura	Sup. calpestabile	3,75		
Distribuzione	Sup. calpestabile	9,96		
Bagno 1	Sup. calpestabile	4,75		
Bagno 2	Sup. calpestabile	4,32		
Camera 1	Sup. calpestabile	14,61		
Camera 2	Sup. calpestabile	14,75		
Studio	Sup. calpestabile	11,86		
	Totale Superficie netta calpestabile	95,17		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	119,08	100%	119,08
Terrazza	Sup. calpestabile	121,43	35%x25mq +10%restanti	18,39
LOTTO 1				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			137,47

Lotto 2 : Appartamento

L'immobile con balcone, su un livello al piano primo, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 75 (ex nr. 23) in zona Pian di Castagnè .

E' accatastato, al - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 2 - Graffato: Numero vani: 6.5

Categoria A2 classe 3 Totale: 123 m², Totale escluse aree scoperte: 121 m²
R.c. Euro 570,68

L'edificio ha ottenuto l'agibilità il 15/11/1985 a seguito della sua edificazione con Licenza Edilizia del 16/12/1974 e successive varianti.





Vista aerea di pian di Castagnè (Mezzane di Sotto) con evidenziata la posizione dell'immobile



Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso con il la terrazza



L'abitazione si sviluppa al piano primo con balcone di pertinenza



Vista frontale dell'immobile

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Antonio della Torre, tramite il vano scala comune, si accede al piano primo dove, tramite un corridoio di distribuzione, si trovano la sala, cucina abitabile con zona cottura, due camere, due bagni e uno studio; la cucina e la sala hanno la possibilità di usufruire di un balcone.

L'immobile dispone come sub 8, bene comune non censibile, di una centrale termica, una cantina una corte e una scala interna di collegamento.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



44

Vista del balcone

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 70-80: struttura portante in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato internamente ed esternamente.

L'orientamento del fabbricato è Est e Ovest, ha una copertura a due falde in tegole. La facciata esterna si presenta in mediocri condizioni, mentre i serramenti esterni in legno a doppio vetro sono in discrete condizioni; il sistema oscurante è costituito da avvolgibili in pvc.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



45

Vista frontale dell'abitazione



Vista laterale dell'immobile con ingresso al vano scala



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'ingresso del vano scala che conduce all'appartamento è costituito da un portoncino con specchiature vetrate che contribuiscono all'illuminazione interna.

Le altezze interne dei locali sono di 2.80 metri.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali-edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da muratura in laterizio portante
- Tamponature-finiture
 - esterne: costituite da intonaco
 - interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati
- Copertura: si presenta a due falde con manto in tegole
 - Dall'esame visivo non si sono rilevate infiltrazioni
- Pavimentazioni esterne della terrazza: fatte con piastrelle per esterno drenanti

Le finiture dell'immobile sono in discreto stato e con materiali tipici degli anni 80.

- Porta di ingresso: portoncino in legno.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea a pasamento posta nell'interrato comune.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea a basamento posizionata nell'interrato comune, comandata da termostato ambiente.
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale
- Serramenti su esterno: le finestre in discrete condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di tapparelle avvolgibili
- Serramenti interni: le porte interne sono in tamburato di legno tipo tanganica



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Pavimenti: in discreto stato, di livello normale, a piastrelle di ceramica tipiche dei primi anni 80.

I rivestimenti del bagno sono con piastrelle in ceramica caratteristiche dei primi anni 80.

- Tinteggiature: all'interno sono generalmente in discreto stato come anche all'esterno, la parete a Est del fabbricato presenta invece una finitura deteriorata che andrà rifatta

- L'appartamento è dotato anche di camino posizionato nella cucina abitabile.

47



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO**DIMENSIONI e SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE**

L'immobile di via Antonio della Torre 75, oggetto di esecuzione di cui al lotto 2, si sviluppa tutto al piano primo, ed è costituito da:

- sala, cucina abitabile con zona cottura, due camere, due bagni uno studio e terrazza.

La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 123 mq totali, di cui 121 mq escluse aree scoperte con altezza interna di 2,80 e rendita catastale € 570.68.

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 03-12-2021, e risultano come segue.

- Sala: misure massime m. 3.80 x 5.46.
Tot. al netto dei muri esterni 20.10 mq.
- Cucina: misure di massima m. 3.10 x 3.80.
Tot. al netto dei muri esterni 11.78 mq.
- Angolo cottura: misure di massima m. 1.41 x 2.56.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Tot. al netto dei muri esterni 3.60 mq.

- Ingresso - distribuzione: misure 7.32x1.17

Tot. al netto dei muri esterni 10.38 mq.

- Bagno1: misure m. 2.04 x 2.32. Tot. netto 4.96 mq

- Bagno 2: misure m. 1.91 x 2.32. Tot. netto 4.39 mq

- Camera 1: misure m. 4.08 x 3.60 Tot. netto 14.69 mq

- Camera 2: misure m. 3.83x 3.80 Tot. netto 14.55 mq

- Studio: misure m. 2.95 x 4.05 Tot. netto 11.95 mq

- Balcone: misure m. 6.05x 1.19 Tot. netto 7.19 mq

49

NB: la cantina, la centrale termica la corte e il vano scala sono censite come BCNC ed attribuite ai sub 1 e 2

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data presentazione: 24/10/1985 - Data: 11/11/2021 - n. T131593 - Richiedente: [REDACTED]

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1997, N. 43)

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MEZZANE Via Antonio Della Torre n.23 (In. 23 di Castagne)
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

PIANO PRIMO

Scala 1:200
 Mezzane fog. 10 map. 274/2

Pian di Castagne
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>543 S</u>	Compilata dal geo. [REDACTED] <small>(Titolo, data e numero di rogito)</small> Iserita all'Albo de geometri della Provincia di Verona DATA <u>22/09/1985</u> Firma: [REDACTED] <div style="text-align: right;"> </div>

Libro 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di MEZZANE DI SOTTO (F172) - Foglio: 10 - Particella: 274 - Subalterno: 2
 VIA ANTONIO DELLA TORRE n. 23 piano: 1 interno: 2.

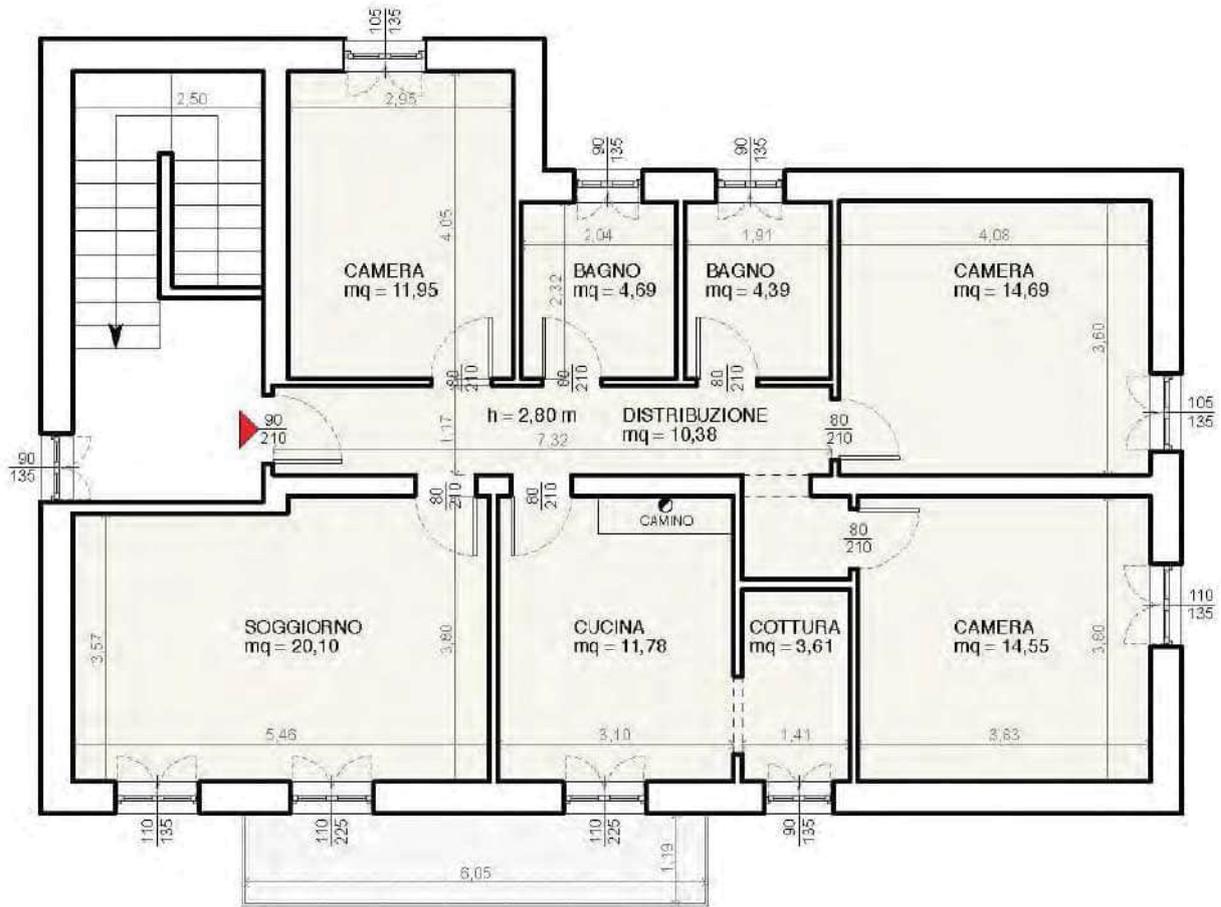
50

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/10/1985 - Data: 11/11/2021 - n. T131593 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Planimetria dell'appartamento costituente il lotto 2



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 2

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T fg. 10 part. 274 sub. 2				
Sala	Sup. calpestabile	20,1		
Cucina	Sup. calpestabile	11,78		
Angolo Cottura	Sup. calpestabile	3,6		
Distribuzione	Sup. calpestabile	10,38		
Bagno 1	Sup. calpestabile	4,96		
Bagno 2	Sup. calpestabile	4,39		
Camera 1	Sup. calpestabile	14,69		
Camera 2	Sup. calpestabile	14,55		
Studio	Sup. calpestabile	11,95		
	Totale Superficie netta calpestabile	96,4		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	120,6	100%	120,60
Balcone	Sup. calpestabile	7,19	25%x25mq +10%restanti	1,80
LOTTO 2				Mq equivalenti
TOTALE IMMOBILE				122,40



Lotto 3 : Bar-Ristorante

L'immobile a destinazione commerciale si sviluppa al piano terra e interrato, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 79 (Ex 23) in zona Pian di Castagnè .

E' composto dai seguenti mappali :

- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 9 – categoria C2 - consistenza 65 mq
- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 10 – categoria C1 - consistenza 282 mq
- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 11 – categoria C1 - consistenza 326 mq
- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 12 – categoria C1 - consistenza 165 mq

L'attuale conformazione del ristorante-bar è legittimata dalla Concessione edilizia 283 del 1989 con la quale ottiene anche l'agibilità, seguita poi da numerose varianti:

CE 355 del 1991 per costruzione bagni

CE 408 del 1992 per costruzione tettoia

CE 889 del 1999 per esterni e parapetti

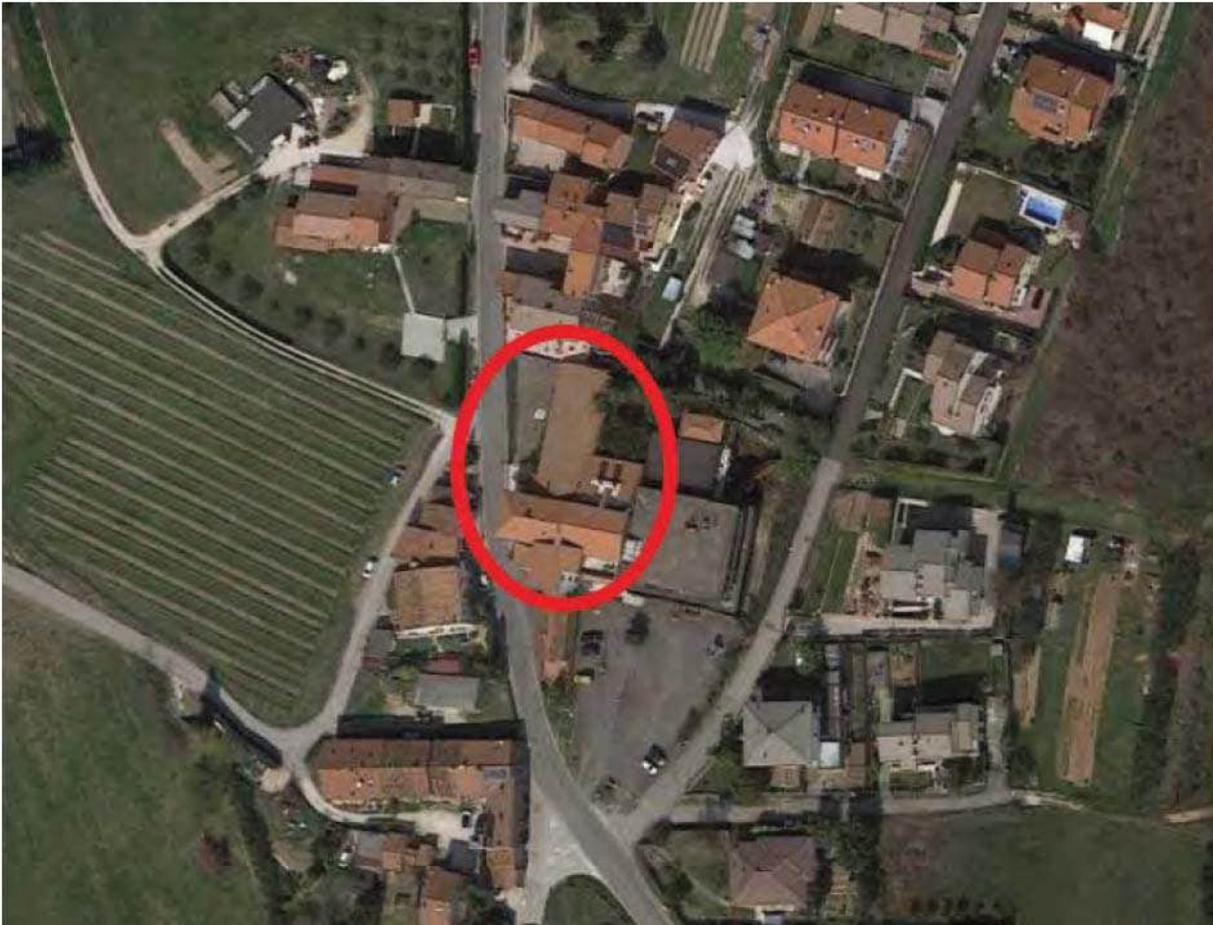
CE 911 del 2000 in sanatoria alla 355 del/91

CE 1013 del 2001 in sanatoria per costruzione spogliatoi personale e modifiche interne

Dia 35/2006 per rinnovo di CE 911/2000 per completamento opere interne al piano interrato e primo



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



54

Vista aerea di pian di Castagnè (Mezzane di Sotto) con evidenziata la posizione dell'immobile



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



55

Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso.

L'ampio ristorante-bar con pregevoli finiture, si sviluppa sul piano terra (parte ad accesso pubblico e cucina) ed interrato (locali a servizio della ristorazione quali cantine lavanderie spogliatoi) ed è dotato di ampia e curata corte esclusiva e portico. Si può accedere da vari punti: al bar, direttamente dalla porta di ingresso al nr. 79 di via Antonio Della Torre; al ristorante tramite due ingressi dalla corte esclusiva oltre che dall'interno del bar che gode anch'esso di un patio coperto antistante l'ingresso.



Ingresso del bar- ristorante





Corte esclusiva su cui affacciano gli ingressi del ristorante



Ingresso nr 1 del ristorante



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Ingresso nr 2 del ristorante

Il bar è composto come segue:

Dall'ingresso al nr 79 si accede al bar di circa composto da un unico ambiente di circa 65 mq con setto murario centrale, in cui trovano spazio il bancone bar, l'accoglienza clienti, spazio per tavolini, bagni e cassa.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La zona ristorazione è direttamente collegata al Bar da cui, tramite un ampio portale verso Nord, si accede ad un grande salone con copertura lignea a vista e con ulteriore bar a servizio dotato di corte esclusiva e, tramite un'altra porta ad Est ad un'altra sala ristorante di tipo tradizionale.



Salone con copertura a vista



sala pranzo tradizionale

Sia il salone che la sala ristorante sono dotati di ulteriori bagni oltre a quelli presenti nel bar.

Come già detto il salone dispone di due ingressi dedicati che affacciano sulla corte esclusiva.

Sempre dal salone si può accedere ad un porticato sul retro dove possono trovare spazio ulteriori tavoli all'aperto.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Foto del porticato adiacente al salone del ristorante

Il ristorante è servito da un'ampia ed attrezzata cucina professionale con celle frigorifere interne che comunica direttamente con le due sale da pranzo e con il porticato sopra descritto.



Foto della cucina

Al piano interrato trovano posto tutti i locali accessori a servizio del ristorante Bar come gli spogliatoi e i bagni del personale (4 bagni e 2 spogliatoi), le cantine varie (nr. 6), un'enoteca, una lavanderia, vari locali a ripostiglio (nr. 4) nonché la centrale



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

termica e i locali di distribuzione (nr. 5). I locali interrati sono accessibili sia dal vano scala comune che da uno scivolo carrabile che permette l'accesso agli interrati con mezzi meccanici. Tutti gli interrati misurano altezze ampiamente superiori i m 2.40. L'ingresso dello scivolo si trova sempre dalla corte esclusiva antistante il salone del ristorante.



Foto di alcuni locali interrati

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 70/80 ma di recente ristrutturazione (anno 2000): struttura portante in laterizio con finitura esterna in pietra ed interna mista ad intonaco tinteggiato e pietra a vista.

Il salone del ristorante è caratterizzato da una finitura esterna in pietra e la copertura in legno a capriate a vista dall'interno.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



61

Interno del salone con la caratteristica copertura a capriate e le ampie vetrate



Esterno del salone con le pregiate finiture in pietra



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

L'orientamento del fabbricato, composto da più corpi di fabbrica che si sviluppano attorno alla corte esclusiva, è Nord-Sud; hanno tutti una copertura a falde in coppi di recente realizzazione e apparentemente priva di infiltrazioni.

La facciata esterna si presenta in ottime condizioni e finiture, così come i serramenti esterni che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno che necessitano di manutenzione

62



Vista Nord-Ovest dell'immobile

Le altezze interne dei locali sono varie:

Al piano terra circa 3.00 metri per il bar, la sala ristorante i bagni e la cucina.

Il salone da pranzo presenta un'altezza massima di m 5.25 e minima di m 3.80 sottotravetto.

Gli interrati variano tra un minimo di 2.66 e un massimo di m 3.88.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il Bar-Ristorante dispone anche di ampio parcheggio e corte terrazza come bene comune non censibile al sub 18 (vedere allegato 1)

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali-edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

63

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da muratura in laterizio portante
- Tamponature-finiture
 - esterne: costituite da pietra a spacco / intonaco tinteggiato
 - interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati con inclusioni o parti in pietra faccia a vista o rivestimenti in legno
- Copertura: si presenta a falde con manto in coppi
Dall'esame visivo la copertura è molto recente e non si sono rilevate infiltrazioni.

Le finiture degli immobili costituenti il lotto 3 sono in ottimo stato e con materiali di pregio.

- Porte di ingresso: portoncini in legno con specchiature in vetro
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaie istantanee a basamento poste nell'interrato.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaie istantanee a basamento posizionate nell'interrato e comandate da termostati ambiente.
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita; in cucina è presente anche un impianto trifase a 400 V con prese Cee anche monofase
- Impianto televisivo: gli immobili sono è dotati di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale
- Serramenti su esterno: le finestre in buone condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno che in alcuni casi necessitano di manutenzione.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Serramenti interni: le porte interne sono in legno.
- Pavimenti: in buono stato, di ottimo livello, a piastrelle in gres di buona qualità
I rivestimenti del bagno sono con piastrelle di ceramica .
- Tinteggiature: L'interno è caratterizzato da pareti miste in pietra a vista trattata e tinteggiature a varie tecniche, sono generalmente in ottimo stato. All'esterno, la pareti sono principalmente rivestite in pietra in ottimo stato e pregevole fattura.

DIMENSIONI e SUDDIVISIONI INTERNE DEL RISTORANTE BAR

L'immobile di via Antonio della Torre 79, oggetto di esecuzione di cui al lotto 3, si sviluppa al piano terra ed interrato, ed è costituito da:

- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 10 – categoria C1 - consistenza 282 mq

Costituito al Piano terra da salone ristorante, 3 bagni, distribuzione ripostiglio e corte esclusiva, al piano interrato da due cantine e scivolo di accesso.

Le misure interne del sub 10, sono state rilevate con sopralluogo del 03-12-2021, e risultano come segue.

- salone: misure m. 20.00x 8.75 Tot. netto 179.28 mq
- distribuzione: misure massime m. 8.48 x 2.26.
Tot. al netto dei muri esterni 17.62 mq.
- Bagno disabili: misure m. 2.84 x 1.67. Tot. al netto dei muri esterni 4.85 mq.
- Bagno doppio: misure m. 2.89 x 2.47 Tot. al netto 7.03 mq.
- Cantina 1: misure m. 10.13 x 9.37 Tot. netto 94.94mq
- Cantina 2: misure m. 18.30 x 3.00. Tot. netto 53.62mq
- Corte esclusiva: misure massime m. 25.96 x 13.63 Tot. 274.68 mq
- Corte esclusiva 2: Tot. 56 mq



- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 11 – categoria C1 - consistenza 326 mq

Costituito da:

al Piano terra da Bar, gruppo di 4 bagni per clienti, sala ristorante, bagno, disimpegno, disimpegno con bar, due corti esclusive, porticato;

al piano interrato da 5 cantine, 3 distribuzioni, enoteca, due disimpegni, 4 ripostigli, bagno, centrale termica, lavanderia, spogliatoi personale con bagni.

Le misure interne del sub 11, sono state rilevate con sopralluogo del 03-12-2021, e risultano come segue.

- Bar: misure massime m. 8.21x 8.08 Tot. netto 65.92 mq
- Gruppo di 4 bagni per clienti: misure massime m. 4.05 x 3.77
Tot. al netto dei muri esterni 13.75 mq.
- Sala ristorante: misure massime m. 6.00 x 12.53. Tot. al netto dei muri esterni 72.39 mq.
- Bagno: misure m. 2.30 x 1.80 Tot. al netto 4.14 mq.
- disimpegno: misure m. 1.80 x 2.30 Tot. netto 4.22 mq
- disimpegno con bar: misure massime m. 12.06 x 3.92. Tot. netto 48.68 mq
- Corte esclusiva 1: Tot. 29.80 mq
- Corte esclusiva 2: Tot. 144.37 mq
- Porticato: tot 9.65 mq

Interrati

- Cantina 1: misure m. 3.38 x 2.29 Tot. netto 7.74 mq
- Cantina 2: misure m. 3.48 x 2.33 Tot. netto 8.11 mq
- Cantina 3: misure m. 3.53 x 2.33 Tot. netto 8.22 mq
- Cantina 4: misure m. 3.60 x 2.33 Tot. netto 8.39 mq
- Cantina 5: misure m. 5.88 x 3.58 Tot. netto 28.76 mq
- Distribuzione 1: misure m. 6.15 x 1.20 Tot. netto 7.36 mq
- Distribuzione 2: misure m. 1.73 x 8.46 Tot. netto 14.29 mq
- Distribuzione 3: misure m. 7.65 x 3.38 Tot. netto 26.25 mq
- Enoteca: misure m. 8.05 x 3.59 Tot. netto 28.76 mq



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Disimpegno 1: misure m. 3.63 x 4.25 totale netto 14.19 mq
- Disimpegno 2: misure m. 10.20 x 5.50 totale netto 42.46 mq
- Ripostiglio 1: misure m. 3.13 x 2.00 totale netto 8.90 mq
- Ripostiglio 2: misure m. 3.26 x 2.57 totale netto 8.38 mq
- Ripostiglio 3: misure m. 3.97 x 3.95 totale netto 15.55 mq
- Ripostiglio 4: misure m. 1.78 x 2.58 totale netto 4.50 mq
- Bagno: misure m. 1.24 x 2.40 totale netto 2.91 mq
- Centrale termica: misure m. 3.93 x 5.15 totale netto 15.73 mq
- Lavanderia: misure m. 8.46 x 4.57 totale netto 38.66 mq
- Spogliatoi con bagni: misure massime m. 4.19 x 4.83 totale netto 22.26 mq
- Gruppo di 4 bagni per clienti: misure massime m. 4.05 x 3.77
- Tot. al netto dei muri esterni 13.75 mq.
- Sala ristorante: misure massime m. 6.00 x 12.53. Tot. al netto dei muri esterni 72.39 mq.
- Bagno: misure m. 2.30 x 1.80 Tot. al netto 4.14 mq.
- disimpegno: misure m. 1.80 x 2.30 Tot. netto 4.22 mq
- disimpegno con bar: misure massime m. 12.06 x 3.92. Tot. netto 48.68 mq
- Corte esclusiva 1: Tot. 29.80 mq
- Corte esclusiva 2: Tot. 144.37 mq

- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 12 – categoria C1 - consistenza 165 mq

Costituito da:

al Piano terra da Cucina ristorante con celle frigo, ripostiglio e portico esterno

Le misure interne del sub 12, sono state rilevate con sopralluogo del 03-12-2021, e risultano come segue.

- Cucina ristorante con celle frigo: misure massime m. 15.65 x 10.39 Tot. netto 159.61 mq
- Ripostiglio: misure massime m. 4.73 x 4.49 Tot. netto 21.39 mq.
- Portico: misure massime m. 11.08 x 3.43. Tot. netto 42.71 mq.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 9 – categoria C2 - consistenza 65 mq

Costituito da:

al Piano terra da magazzino coperto

Le misure interne del sub 9, sono state rilevate con sopralluogo del 03-12-2021, e risultano come segue.

- Magazzino coperto privo di chiusure che lo delimitano: misure massime m. 7.11 x 8.15 Tot. netto 57.95 mq

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato

67

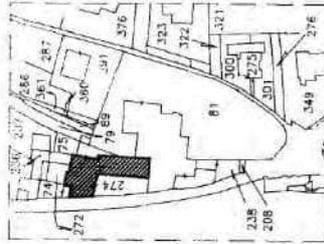


MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data presentazione: 23/07/2001 - Data: 11/11/2021 - n. T131596 - Richiedente: [REDACTED]

MID AN (CE)
1:100
400
civ. 23

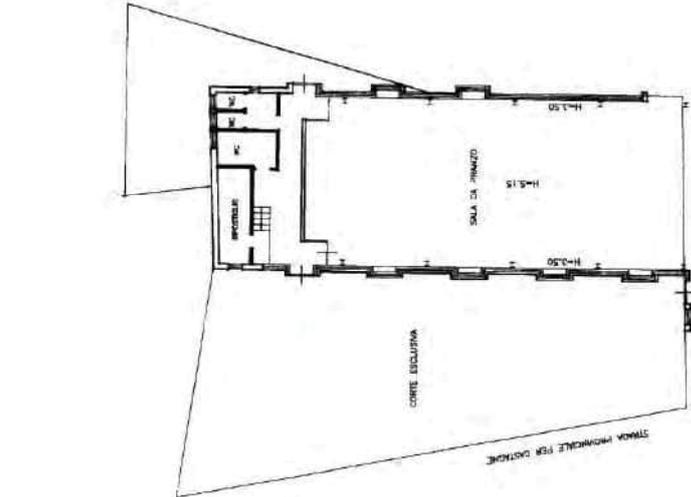
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1989, n. 852)
Pianimetria di u.s. in Comune di **MEZZANE DI SOTTO**, Via **VIA ANTONIO DELLA TORRE**



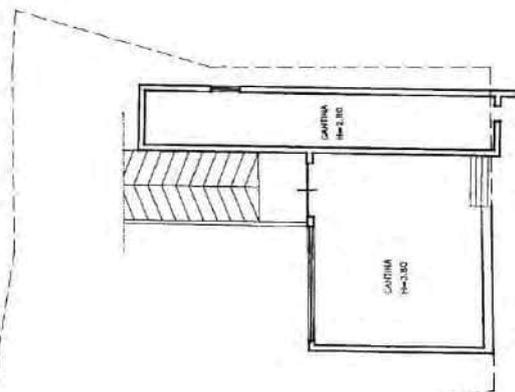
estratto di mappa c. t.
scale 1:2000



Completata dal [REDACTED] ing. [REDACTED]
iscritto al n. [REDACTED] del [REDACTED] n. 1583
10/11/2021 (0) [REDACTED] n. 1583
- 274 sub. 10 - Particella: 274 - Subalterno: 10 >



Piano terra



Piano interrato

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/07/2001 - Data: 11/11/2021 - n. T131596 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di MEZZANE DI SOTTO (FI72) - Foglio: 10 - Particella: 274 - Subalterno: 10 >
VIA ANTONIO DELLA TORRE n. 23 piano: S1-T



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 11/11/2021 - n. T131598 - Richiedente: [REDACTED]

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

Dichiarazione protocollo n. VR0321599 del 21/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mezzane Di Sotto

Via Antonio Della Torre

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 10
 Particella: 274
 Subalterno: 12

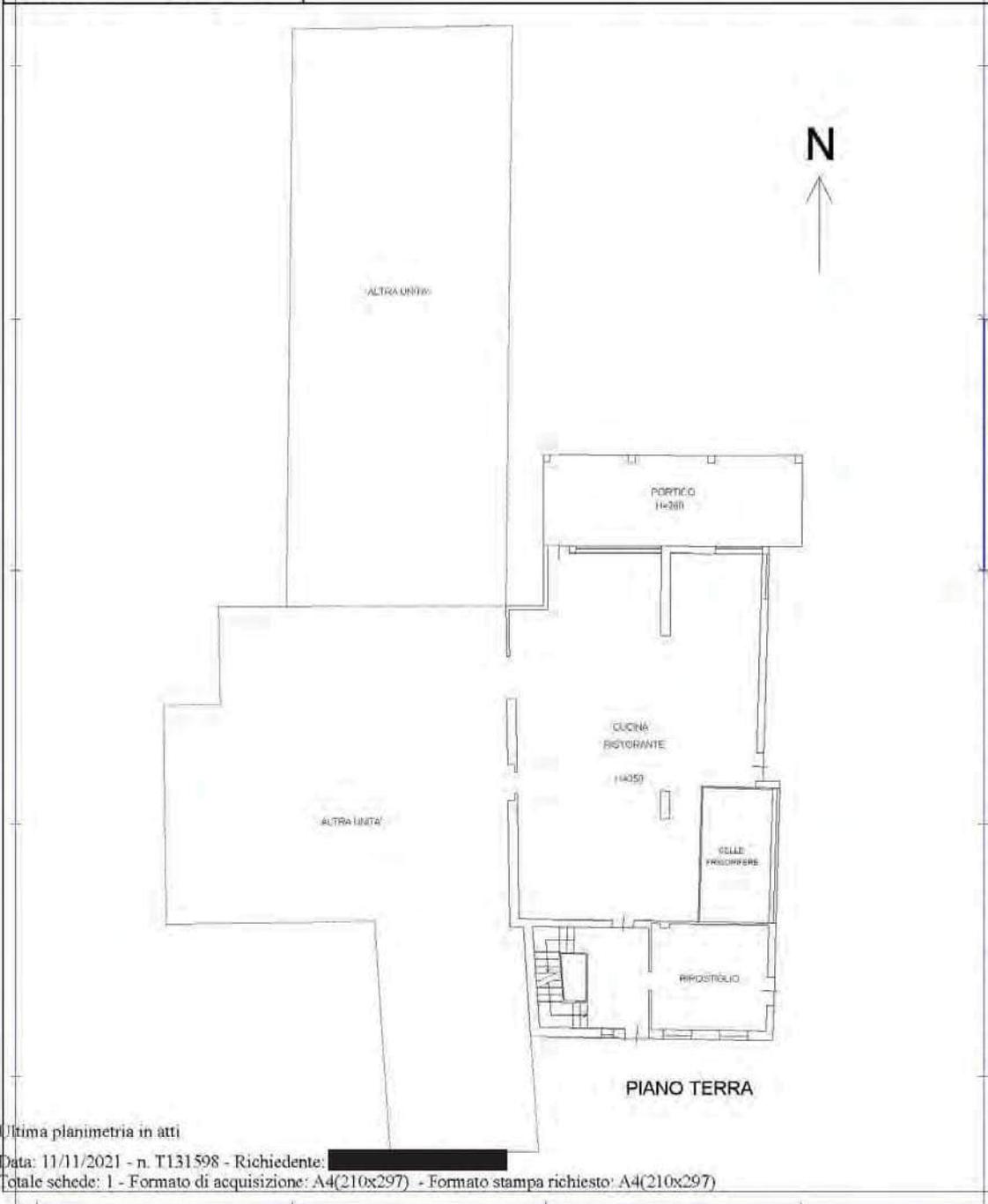
Compilata da:

Bertini Maurizio
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri

Prov. Verona

N. 1583

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2021 - n. T131598 - Richiedente: [REDACTED]

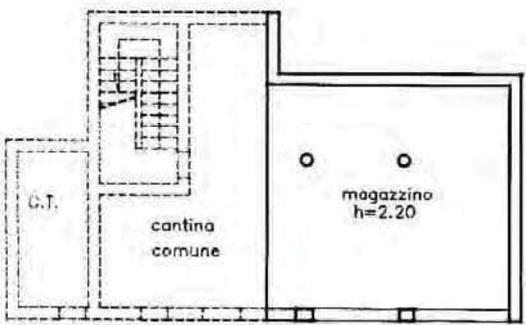
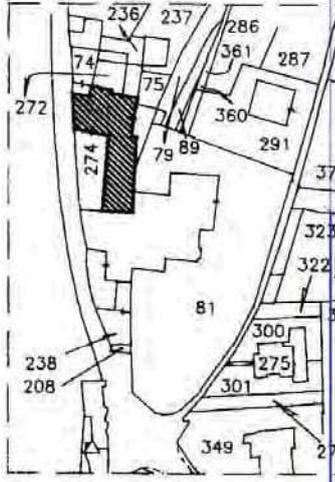
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di MEZZANE DI SOTTO (F172) - Foglio: 10 - Particella: 274 - Subalterno: 12 - VIA ANTONIO DELLA TORRE n. 23 piano: P.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

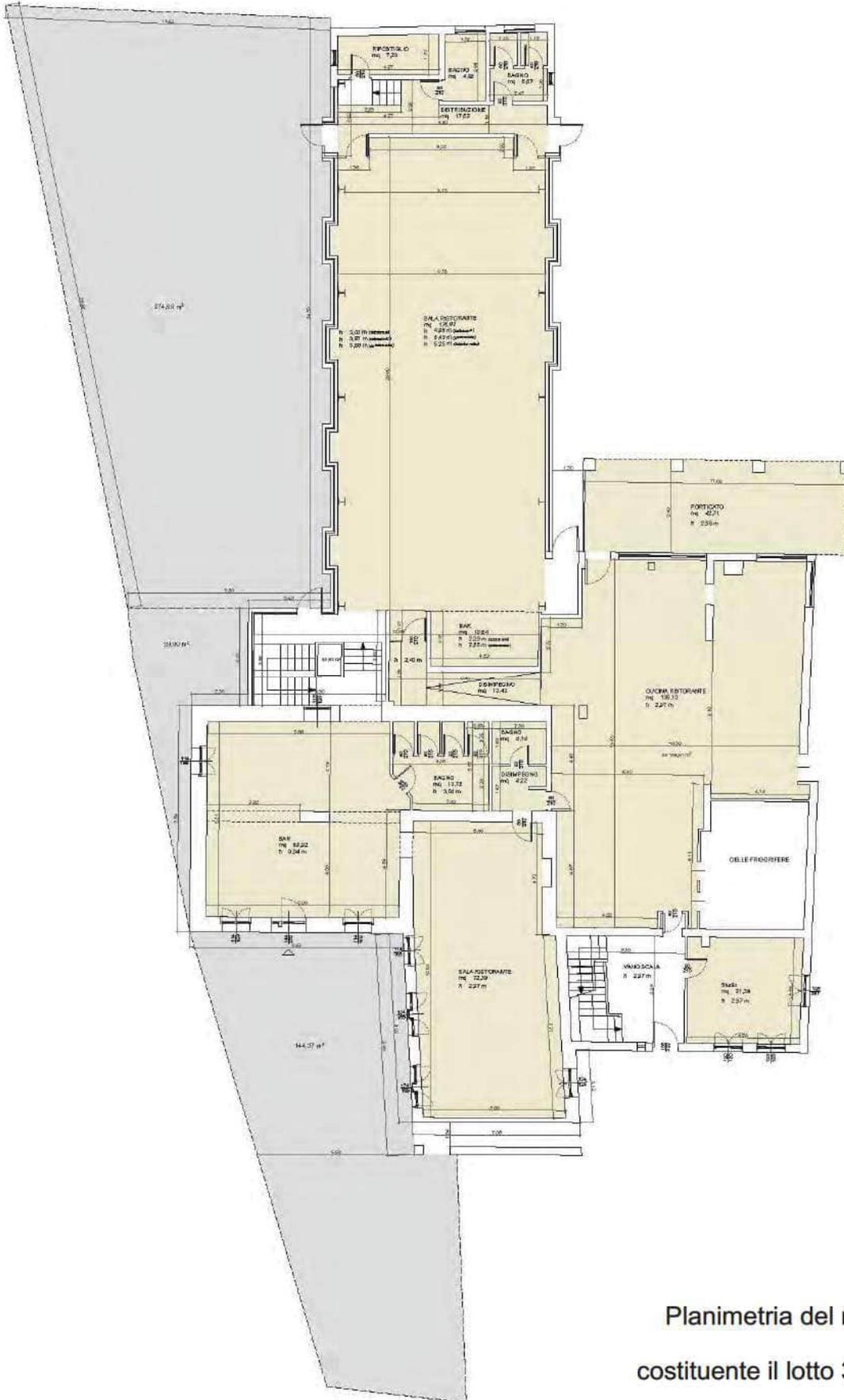
Data presentazione: 23/07/2001 - Data: 11/11/2021 - n. T131594 - Richiedente: [REDACTED]

 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BM (CEU) III 200
Planimetria di u.t.u. in Comune di <u>MEZZANE di SOTTO</u> via <u>VIA ANTONIO DELLA TORRE</u> civ. <u>23</u>	
 Piano interrato	 estratto di mappa c. t. scala 1:2000
ORIENTAMENTO  SCALA DI I: 200	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria variazionale <input type="checkbox"/> Data presentazione: 23/07/2001 - Data di rilascio: 11/11/2021 - n. T131594 - Richiedente: [REDACTED] Totale schede: 1. - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa riservato: A4(210x297) - n. 274 sub. 4 della provincia di <u>VERONA</u>	
Compilata da (Titolo, cognome e nome) <u>ing. [REDACTED]</u> Ingegnere data Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO  264844

71



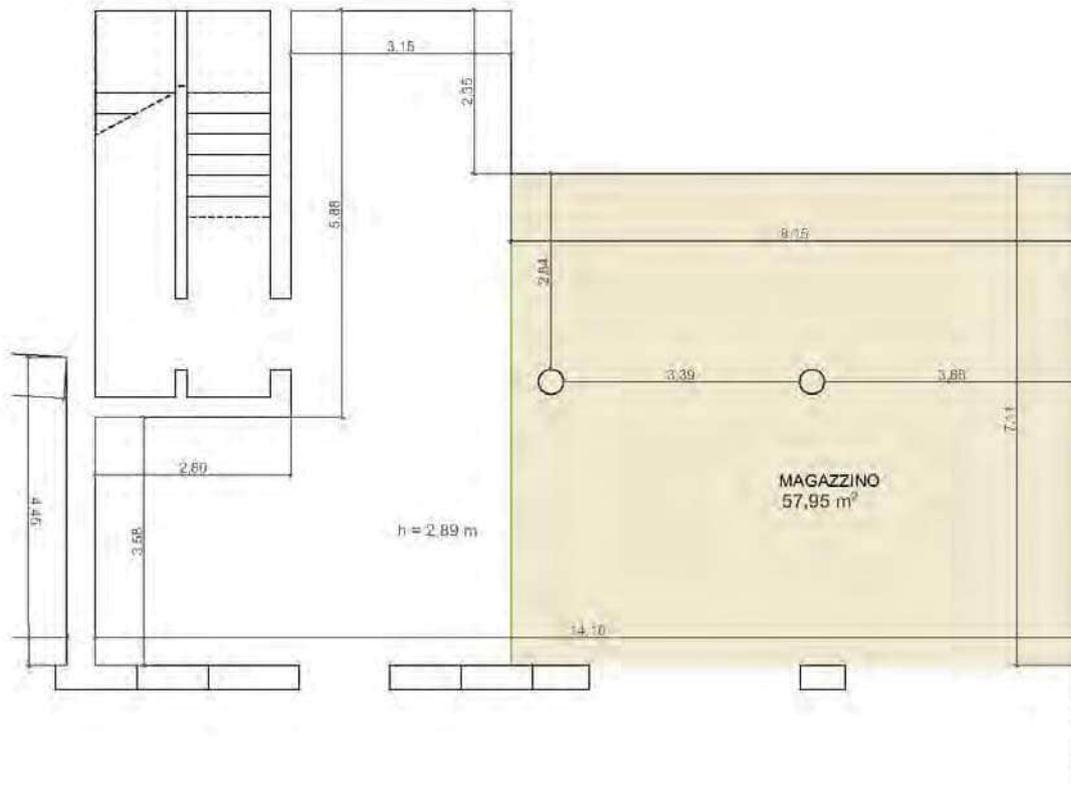
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Planimetria del ristorante bar
costituente il lotto 3: piano terra



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Magazzino piano terra

Il bene è suddiviso come dalle tabelle di seguito:

Lotto 3



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T+ S fg. 10 part. 274 sub.10				
Salone	Sup. calpestabile	179,28		
distribuzione	Sup. calpestabile	17,62		
Bagno disabili	Sup. calpestabile	4,85		
bagno doppio	Sup. calpestabile	7,03		
	Totale Superficie netta calpestabile	208,78		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	240,15	100%	240,15
Cantina 1	Sup. calpestabile	94,94	35% h>240	33,23
cantina 2	Sup. calpestabile	53,62	35% h>240	18,77
corte esclusiva	Sup. calpestabile	274,68	10%x25mq +2%restanti	7,49
corte esclusiva	Sup. calpestabile	56	10%x25mq +2%restanti	3,12
LOTTO 3				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			302,76



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T+ S fg. 10 part. 274 sub.11				
Bar	Sup. calpestabile	65,92		
4 bagni per clienti	Sup. calpestabile	13,75		
Sala ristorante	Sup. calpestabile	72,39		
bagno	Sup. calpestabile	4,14		
Disimpegno con bar	Sup. calpestabile	48,68		
	Totale Superficie netta calpestabile	204,88		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	245,44	100%	245,44
Cantina 1	Sup. calpestabile	7,74	35% h>240	2,71
Cantina 2	Sup. calpestabile	8,11	35% h>240	2,84
Cantina 3	Sup. calpestabile	8,22	35% h>240	2,88
Cantina 4	Sup. calpestabile	8,39	35% h>240	2,94
Cantina 5	Sup. calpestabile	28,76	35% h>240	10,07
distribuzione 1	Sup. calpestabile	7,36	35% h>240	2,58
distribuzione 2	Sup. calpestabile	14,29	35% h>240	5,00
distribuzione 3	Sup. calpestabile	26,25	35% h>240	9,19
disimpegno 1	Sup. calpestabile	14,19	35% h>240	4,97
disimpegno 1	Sup. calpestabile	42,46	35% h>240	14,86
ripostiglio 1	Sup. calpestabile	8,9	35% h>240	3,12
ripostiglio 2	Sup. calpestabile	8,38	35% h>240	2,93
ripostiglio 3	Sup. calpestabile	15,55	35% h>240	5,44
ripostiglio 4	Sup. calpestabile	4,5	35% h>240	1,58
bagno	Sup. calpestabile	2,91	35% h>240	1,02
Centrale Termica	Sup. calpestabile	15,73	35% h>240	5,51
Lavanderia	Sup. calpestabile	38,66	35% h>240	13,53
spogliatoi con bagni	Sup. calpestabile	22,26	35% h>240	7,79
corte esclusiva 1	Sup. calpestabile	29,8	10%x25 mq restante 2%	2,60
corte esclusiva 2	Sup. calpestabile	144,37	10%x25 mq restante 2%	4,89
Porticato	Sup. calpestabile	9,65	35%x25mq +10%restanti	3,38
LOTTO 3				Mq equivalenti
TOTALE IMMOBILE				355,23



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T fg. 10 part. 274 sub.12				
Cucina ristorante con celle	Sup. calpestabile	159,61		
Ripostiglio	Sup. calpestabile	21,39		
	Totale Superficie netta calpestabile	181		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	202,2	100%	202,20
Portico	Sup. calpestabile	42,71	35%x25mq +10%restanti	10,52
LOTTO 3				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			212,72

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T fg. 10 part. 274 sub.9				
Magazzino	Sup. calpestabile	57,95		
	Totale Superficie netta calpestabile	57,95		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	65,57	20%	13,11
LOTTO 3				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			13,11



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 4 : Appartamento

L'immobile con balcone, su un livello al piano primo, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 81 (ex nr. 23) in zona Pian di Castagnè .

E' accatastato, al - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 13 - Graffato: Numero vani: 7,5

categoria A/2 Totale: 180 m² Totale escluse aree scoperte: 178 m²
Rendita Catastale € 561,65

L'attuale conformazione dell'appartamento è legittimata dalla Concessione edilizia 283 del 1989 con la quale ottiene anche l'agibilità e dalle varianti successive tra cui l'ultima, la Concessione edilizia in sanatoria 911/2000. (vedi allegato 2)

78



Vista aerea di pian di Castagnè (Mezzane di Sotto) con evidenziata la posizione dell'immobile





Vista aerea ravvicinata dell'immobile evidenziato in rosso.

L'abitazione si sviluppa tutta al piano primo a cui si accede tramite un vano scala comune



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



80

Vista frontale dell'immobile che si sviluppa al piano primo

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Antonio della Torre nr 81, tramite il vano scala comune, si accede all'ingresso che porta direttamente ad un ampio soggiorno con cucina.

Da questi, verso la zona notte a Nord, tramite un corridoio di distribuzione si accede a quattro camere, due bagni e un ripostiglio.

Sul lato opposto a sud, si trova un ulteriore disimpegno che porta ad una camera e un bagno. Quest'ultimo è al grezzo, privo di rivestimenti, sanitari e pavimentazione e viene attualmente utilizzato come ripostiglio (si terrà conto di un deprezzamento in sede di stima).

Il soggiorno dispone di un balcone su cui accede anche una delle 4 camere.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



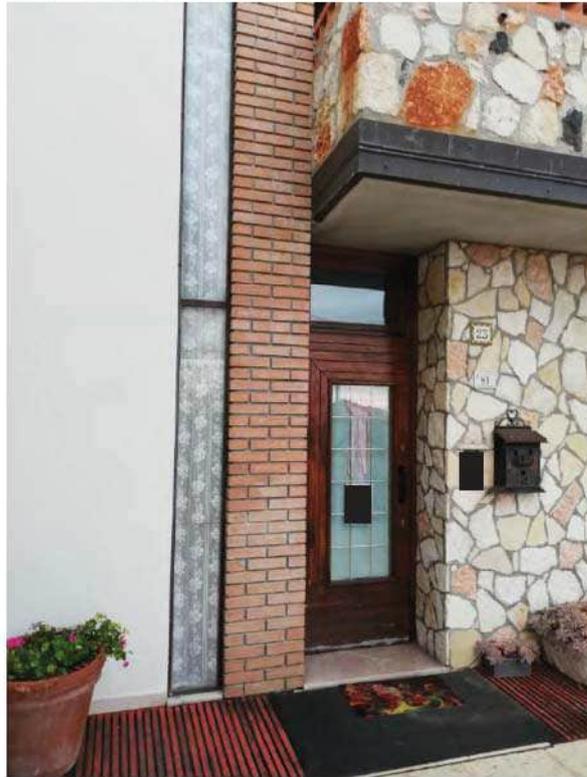
81

Vista del soggiorno

La struttura edilizia del fabbricato mostra le caratteristiche delle costruzioni degli anni 90 ma di recente ristrutturazione (anno 2000): struttura portante in laterizio con finitura esterna in pietra ed interna mista ad intonaco tinteggiato e pietra a vista.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Vista dell'ingresso

L'orientamento del fabbricato è Est e Ovest, ha una copertura a falde in coppi.
La facciata esterna si presenta in ottime condizioni e finiture, così come i serramenti esterni che sono in legno a doppio vetro; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno che necessitano di manutenzione



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



Vista Sud-Ovest dell'abitazione



Vista Nord-Ovest dell'immobile con l'abitazione al piano primo



L'ingresso del vano scala che conduce all'appartamento è costituito da un portoncino in legno con specchiature vetrate che contribuiscono all'illuminazione interna.



Vista del portoncino di ingresso al vano scala e del vano scala illuminato da fiestre verticali

Le altezze interne dei locali sono di 2.90 metri.

Meglio precisando, le **caratteristiche strutturali-edilizie dell'edificio**, rilevate a seguito dall'esame visivo effettuato durante il sopralluogo, si possono riassumere come segue:

- Fondazioni: costituite da struttura portante continua
- Strutture portanti verticali: costituite da muratura in laterizio portante
- Tamponature-finiture
 - esterne: costituite da pietra a spacco / intonaco tinteggiato
 - interne: costituite da tavolati in laterizio intonacati a civile e tinteggiati con inclusioni o parti in pietra faccia a vista
- Copertura: si presenta a falde con manto in coppi



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Dall'esame visivo la copertura è molto recente e non si sono rilevate infiltrazioni.

Le finiture dell'immobile sono in ottimo stato e con materiali di pregio.

85

- Porta di ingresso: portoncino blindato.
- Acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia istantanea a basamento posta nell'interrato comune.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tramite caldaia istantanea a basamento posizionata nell'interrato, comandata da termostato ambiente.
- Impianto elettrico: Impianto elettrico con linee sottotraccia, un interruttore generale, con protezione da interruttore differenziale salvavita.
- Impianto televisivo: l'appartamento è dotato di antenna TV per digitale terrestre.
- Impianto idrico: impianto idrico a norma, in derivazione dalla rete comunale
- Serramenti su esterno: le finestre in buone condizioni, sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, provviste di scuri in legno che necessitano di manutenzione.
- Serramenti interni: le porte interne sono in legno tipo pantografate con specchiature in legno o vetro.
- Pavimenti: in buono stato, di ottimo livello, a piastrelle composite in ceramica tipo classico.
I rivestimenti del bagno sono con piastrelle di ceramica a posa geometrica con colori degli anni 2000.
- Tinteggiature: all'interno è caratterizzato da pareti in pietra a vista trattata nella zona del soggiorno mentre nelle camere, le tinteggiature a varie tecniche, sono generalmente in ottimo stato. All'esterno, la pareti sono principalmente rivestite in pietra in ottimo stato e pregevole fattura.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

DIMENSIONI e SUDDIVISIONI INTERNE DELL'ABITAZIONE

L'immobile di via Antonio della Torre 81, oggetto di esecuzione di cui al lotto 4, si sviluppa tutto al piano primo, ed è costituito da:

- Ingresso, sala con angolo cottura, 5 camere, due bagni, ripostiglio, balcone e un bagno al grezzo (senza finiture).

La superficie totale dell'unità abitativa, desunta dalla visura catastale è di 180 mq totali, di cui 178 mq escluse aree scoperte con altezza interna di 2,90 e rendita catastale € 561.65

Le misure interne dell'immobile, sono state rilevate con sopralluogo del 03-12-2021, e risultano come segue.

- Ingresso: misure m. 3.17x 1.59 Tot. netto 5.04 mq
- Sala: misure massime m. 9.44 x 6.09.
Tot. al netto dei muri esterni 48.08 mq.
- Distribuzione notte: misure di massima m. 10.40 x 0.96.
Tot. al netto dei muri esterni 11.95 mq.
- Ripostiglio: misure m. 2.84 x 0.98 Tot. al netto 2.78 mq.
- Bagno1: misure m. 1.86 x 2.84 Tot. netto 5.28 mq
- Bagno 2: misure m. 2.07 x 2.84. Tot. netto 5.88 mq
- Camera 1: misure m. 3.79 x 2.95 Tot. netto 11.14 mq
- Camera 2: misure massime m. 3.86 x 4.10 Tot. netto 14.87 mq
- Camera 3: misure m. 4.30 x 4.14 Tot. netto 17.80 mq
- Camera 4: misure m. 3.93 x 4.14 Tot. netto 16.25 mq
- Camera 5: misure massime m. 4.03 x 4.20 Tot. netto 15.64 mq
- Disimpegno: misure m. 3.09 x 1.50 Tot. netto 4.61 mq
- Bagno grezzo usato come ripostiglio: mis. m. 2.03 x 4.20 Tot. netto 9.92 mq
- Balcone: Tot. netto 7.71 mq

Seguono le planimetrie catastali e il rilievo effettuato



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Data: 11/11/2021 - n. T131838 - Richiedente: [REDACTED]

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

Dichiarazione protocollo n. VR0321599 del 21/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mezzane Di Sotto

Via Antonio Della Torre

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 274
Subalterno: 13

Compilata da:
Bertini Maurizio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Verona

N. 1583

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



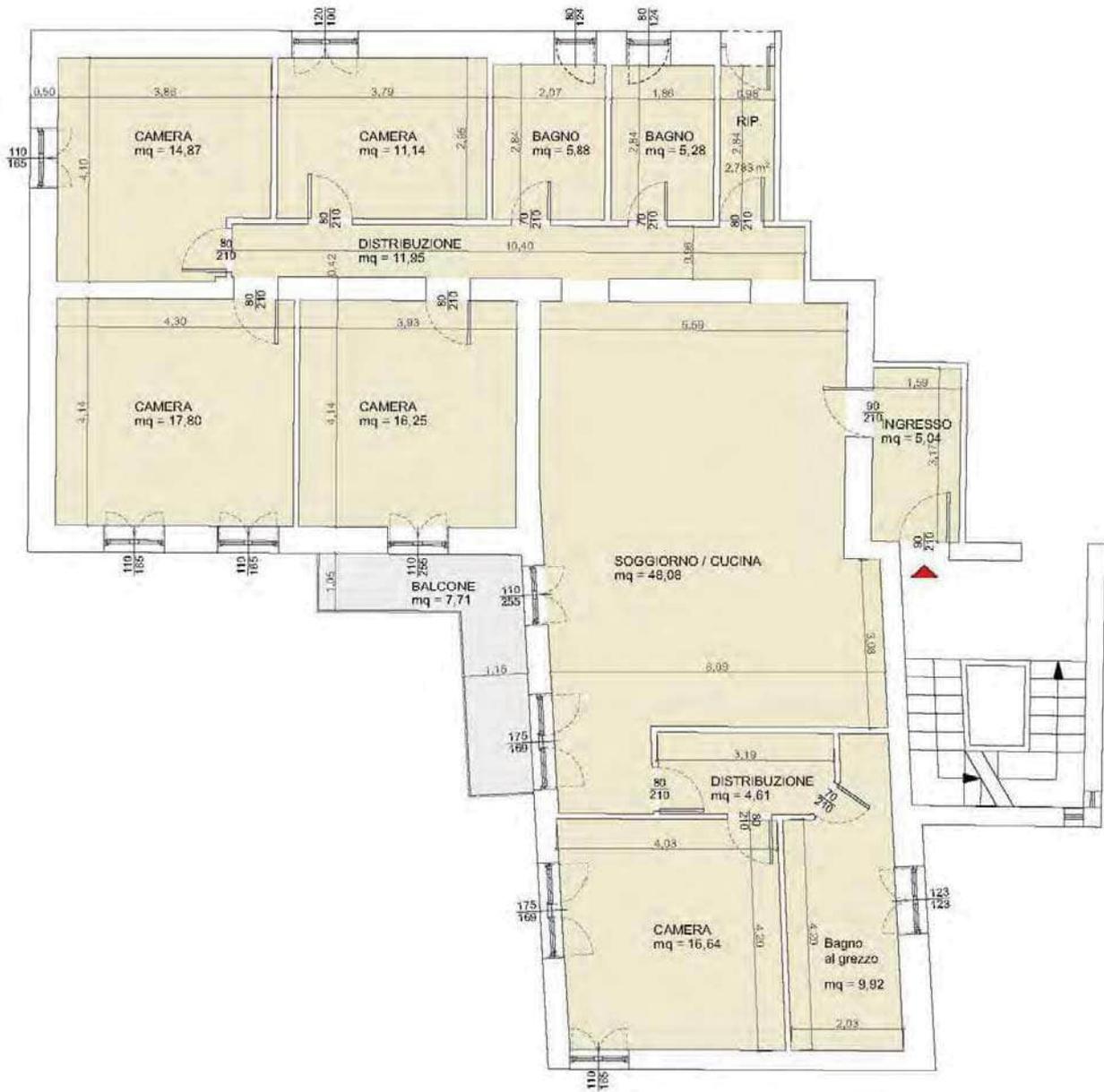
Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2021 - n. T131838 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di MEZZANE DI SOTTO (VI) - Foglio: 10 - Particella: 274 - Subalterno: 13 - VIA ANTONIO DELLA TORRE n. 23 piano: 1;





Planimetria dell'appartamento costituente il lotto 4



Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 4

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti
Piano T fg. 10 part. 274 sub.13				
Ingresso	Sup. calpestabile	5,04		
Sala	Sup. calpestabile	48,08		
distribuzione notte	Sup. calpestabile	11,95		
ripostiglio	Sup. calpestabile	2,78		
Bagno 1	Sup. calpestabile	4,28		
Bagno 2	Sup. calpestabile	5,88		
Camera 1	Sup. calpestabile	11,14		
Camera 2	Sup. calpestabile	14,87		
Camera 3	Sup. calpestabile	17,8		
Camera 4	Sup. calpestabile	16,25		
Camera 5	Sup. calpestabile	15,56		
disimpegno	Sup. calpestabile	4,61		
Bagno grezzo/ripostiglio	Sup. calpestabile	9,92		
	Totale Superficie netta calpestabile	168,16		
Superficie Lorda con murature	Totale superficie lorda con murature	206,52	100%	206,52
Balcone	Sup. calpestabile	7,71	25%x25mq +10%restanti	1,93
LOTTO 4				Mq equivalenti
	TOTALE IMMOBILE			208,45



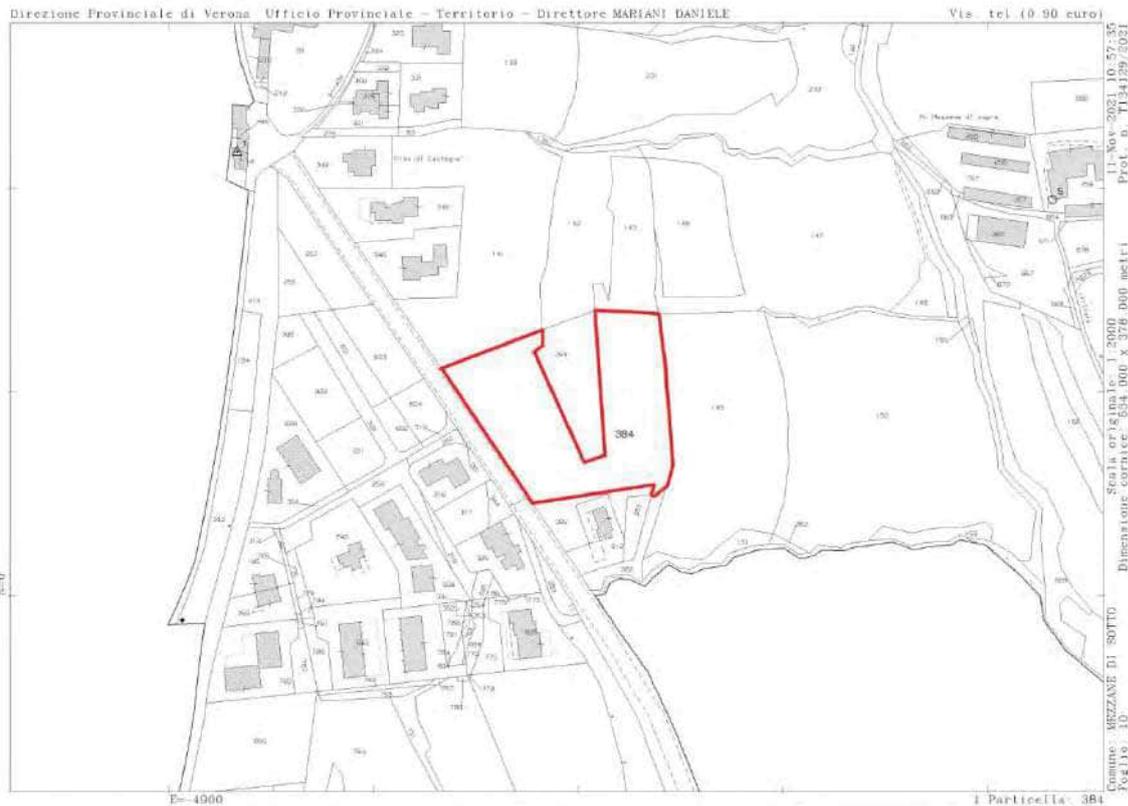
MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 5: Terreno agricolo

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel comune di Mezzane di Sotto in località Pian di Castagne', identificato al catasto terreni :

Foglio. 10, particella 384 con reddito domenicale di € 26,53 – reddito agrario di € 20,29 - sup. 0,6043 ha pari a 6.043 mq

Il terreno è posto nei pressi del centro abitato di pian di Castagnè a ridosso della strada provinciale 37 b a confine da cui si propaga in discesa.



Estratto di mappa con evidenziato in rosso il mappale 384



Attualmente il terreno è coltivato parte a seminativo e parte a Vigneto.

Infatti è presente su una porzione di ha 0.3000 (3000 mq) un impianto di vigneto attualmente in produzione, idoneo alla produzione di uve atte a valpolicella doc.

La parte rimanente a seminativo è di ha 0.3043 (3043 mq)

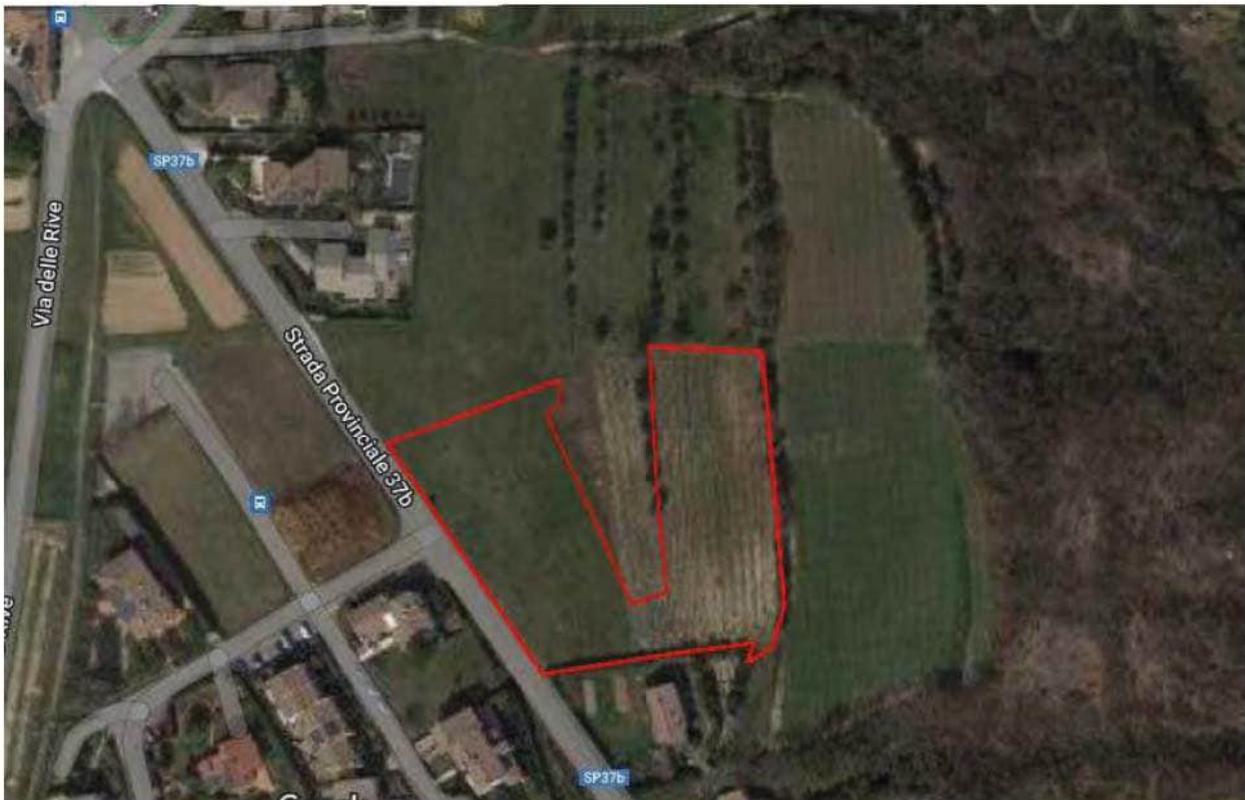


foto aerea con evidenziato il terreno



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Caratteristiche:

- conformazione plano-altimetrica ed esposizione:
quota s.l.m. circa 360 m
esposizione del fondo: est;
- le acque di scolo superficiale seguono il declivio del versante terminando in fossati esistenti che sversano nella valle principale limitrofa : Marcellise;
- le colture in atto sono: vite DOC, seminativo;
- le aree limitrofe sono di caratteristiche simili ai beni oggetto di stima trattandosi di porzioni contigue con continuità di colture;
- Il fondo risulta accessibile con mezzi per la coltivazione,

93



Vista dalla provinciale con parte a seminativo e parte a Valpolicella Doc.





Impianto a Vite Valpolicella Doc. in produzione.

Inquadramento urbanistico:

Per quanto riguarda la zonizzazione Comunale, visto che :

Il Comune di Mezzane di Sotto è dotato di P.R.G. approvato con modifiche d'Ufficio, con deliberazione di Giunta Regionale 19.05.1998, n. 1768, e pubblicate su B.U.R.V. n. 51 del 12.06.1998;

in data 16.09.2003 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 veniva approvata la variante parziale n. 1 al PRG, così come adottata con deliberazione di C.C. n. 34/2003 ed approvato con delibera di Giunta Regionale 25.02.2005 n.619 e pubblicata su B.U.R.V. n. 31 del 22.03.2005;

in data 28.11.2003 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 veniva approvata variante parziale n. 2 al PRG, così come adottata con deliberazione di C.C. n. 45/2003 ed approvato con delibera di Giunta Regionale 25.02.2005 n.621, pubblicata su B.U.R.V. n. 31 del 22.03.2005 ed infine presa d'atto a mezzo di deliberazione di C.C. n. 20/2005;



in data 23.12.2003 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 veniva approvata la variante parziale n. 3 al PRG, così come adottata con deliberazione di C.C. n. 57/2003 ed approvato con delibera di Giunta Regionale 25.02.2005 n.620 e pubblicata su B.U.R.V. n. 31 del 22.03.2005 ed infine presa d'atto a mezzo di deliberazione di C.C n. 21/2005;

in data 23.03.2004 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 veniva approvata variante parziale n. 4 al PRG, così come adottata con deliberazione di C.C n. 45/2003 ed approvato con delibera di Giunta Regionale 11.02.2005 n.462 , pubblicata su B.U.R.V. n. 26 del 18.03.2005 ed infine presa d'atto a mezzo di deliberazione di C.C n. 22/2005;

in data 07.10.2004 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 veniva approvata variante parziale n. 5 al PRG, così come adottata con deliberazione di C.C n. 45/2004;

in data 16.09.2003 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 veniva approvata la variante parziale n. 6 al PRG, così come adottata con deliberazione di C.C. n. 46/2004; PRG, così come adottata con deliberazione di C.C. n. 4/2016;

in data 28.03.2018 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 veniva approvata la variante Verde n. 2 al PRG, così come adottata con deliberazione di C.C. n. 18/2017;

in data 28.12.2019 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 veniva adottata ai sensi dell'art. 50 della LR 11/85 e smi, la variante parziale al PRG avente per oggetto "Disposizioni per il contenimento del suolo";



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Dall'analisi del Prg e come da certificato nel CDU allegato sub 9, emerge quanto segue:

Il terreno

- **F172 Foglio 10 mapp. 384**

Ricade:

in parte in zona **E2 – AGRICOLA**,

in parte in zona **F SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**
(in parte in **VERDE PRIVATO** ed in parte **PARCHEGGI**),

in parte in zona **C1e – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**.



Stralcio di prg con evidenziato in rosso l'area del terreno

Si veda all'allegato 9 per il Certificato di destinazione urbanistica



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto 5

Descrizione	Parametro	Mq.	Ha
TERRENOT fg. 10 part. 384			
Vingneto valpolicella Doc.	Superficie	3000	0,3
Seminativo	Superficie	3042	0,3042
	Totale Superficie	6042	0,6042
LOTTO 5			
	TOTALE IMMOBILE	6042	0,6042

Quesito nr. 15:

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 ai 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 .

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Criterio Di Stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La stima sarà sinteticocomparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi volti a rapportare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.

I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona Comune di Mezzane di sotto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - Comune di Mezzane di sotto l'Ufficio Tecnico Comunale di Mezzane di sotto, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MEZZANE DI SOTTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L

Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.



Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura del lotto, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 950.00 al Mq. Commerciale, tenuto conto anche dell'assenza di garanzia del bene.

Lotto 1

Lotto 1				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			137,47	950,00	130 596,50

LOTTO 1:

Valore del lotto costituito da appartamento con terrazzo in via Antonio Della Torre, 75 (ex 23) in zona pian di Castagnè posto su unico livello al piano terra € 130.596,50

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**

Lotto unico : € 130.600,00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Si stimano costi per pratica comunale di sanatoria per opere interne compresa sanzione amministrativa € 4 050,00 a corpo.

Considerando che l'immobile risulta locato con regolare contratto fino alla scadenza del 30/07/2023, si applica una riduzione del valore del 15%

€ 130 600,00 - 4 050,00 = 126 550,00 * 85% = € 107 567,50



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari e la riduzione di valore per locazione, arrotondato si stima per il

101

Lotto 1: in: € 107 500,00 (dicono euro centosette milacinquecento)

Riepilogo lotto 1

Lotto 1: Appartamento

L'immobile con ampio terrazzo, su un livello al piano terra, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 75 (ex 23) in zona pian di Castagnè .

E' accatastato, al - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 1 - Graffato: Numero vani: 8

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Antonio della Torre, tramite il vano scala comune, si accede al piano terra dove tramite un corridoio di distribuzione si trovano la sala, cucina abitabile con zona cottura, due camere, due bagni e uno studio; la cucina e la sala hanno la possibilità di usufruire di un ampia terrazza privata.

Il lotto appartiene :

[REDACTED]

Il Valore del bene è stimato in

€ 107 500,00 (dicono euro centosette milacinquecento)



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

Criterio Di Stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica.

La stima sarà sintetico-comparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi volti a rapportare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.

I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona Comune di Mezzane di sotto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - Comune di Mezzane di sotto l'Ufficio Tecnico Comunale di Mezzane di sotto, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MEZZANE DI SOTTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L

Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.



Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura del lotto, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 950.00 al Mq. Commerciale, tenuto conto anche dell'assenza di garanzia del bene.

Lotto 2

Lotto 2				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			122,40	950,00	116 280,00

LOTTO 2:

Valore del lotto costituito da appartamento con balcone in via Antonio Della Torre, 75 (ex 23) in zona pian di Castagnè posto su unico livello al piano primo € 116 280,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**
Lotto unico : € 116 250,00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Si stimano costi per pratica comunale di sanatoria per opere interne compresa sanzione amministrativa € 4 050,00 a corpo.

€ 116 250.00 - €4 050,00= € 112 200,00



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari, arrotondato si stima per il

Lotto 2: in € 112 200,00 (diconsi euro centododicimiladuecento)

105

Riepilogo lotto 2

Lotto 2: Appartamento

L'immobile con balcone, su un livello al piano primo, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 75 (ex 23) in zona pian di Castagnè .

E' accatastato, al - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 2 - Graffato: Numero vani: 7.5

E' composto come segue:

Dall'ingresso su via Antonio della Torre, tramite il vano scala comune, si accede al piano primo dove tramite un corridoio di distribuzione si trovano la sala, cucina abitabile con zona cottura, due camere, due bagni e uno studio; la cucina e la sala hanno un balcone comune.

Il lotto appartiene :

Foglio 10 Particella 274 Subalterno 2 Natura A2 Consistenza 7,5 vani

Indirizzo VIA ANTONIO DELLA TORRE n. 23 ora nr 75 Piano T

Il Valore del bene è stimato in

€ 112 200,00 (diconsi euro centododicimiladuecento)



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3**Criterio Di Stima**

106

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica.

La stima sarà sintetico-comparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi volti a rapportare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.

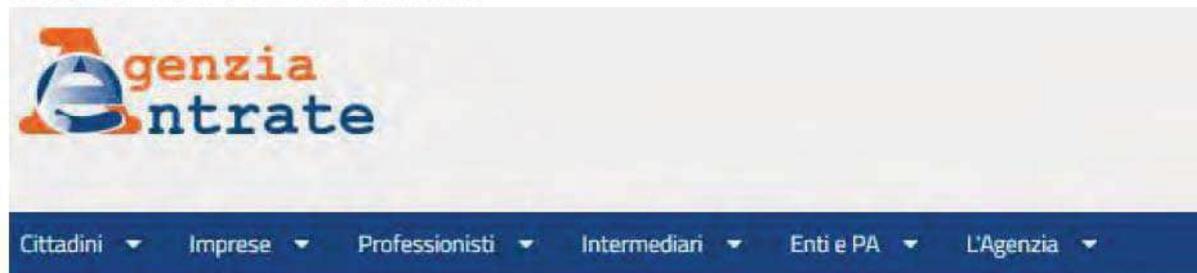
I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona Comune di Mezzane di sotto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - Comune di Mezzane di sotto l'Ufficio Tecnico Comunale di Mezzane di sotto, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MEZZANE DI SOTTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz
		Min	Max		Min
Negozi	NORMALE	870	1300	L	

Identificato il valore di mercato degli immobili in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura del lotto, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 1200 al Mq. Commerciale, tenuto conto anche dell'assenza di garanzia del bene.

108

Lotto 3: somma totale delle superfici commerciali che lo compongono

Lotto 3				Mq equivalenti	€/mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			883,82	1 200,00	1 060 584,00

LOTTO 3:

Valore del lotto costituito da Bar- ristorante con ampie sale e cucina, patio esterno corte esclusiva e numerosi locali accessori € 1 060 582,00

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**
Lotto unico : € 1 060 500,00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Si stimano costi per pratiche comunali di sanatoria per opere interne comprese le sanzioni amministrative € 2 950,00 + € 4 500,00 per un totale di 7 450,00.

€ 1 060 500,00 - € 7 450,00= € 1 053 050,00



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Prezzo base d'asta dei beni

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento necessari, arrotondato si stima per il

Lotto 3: in € 1 053 000,00**(dicono euro unmilione cinquantatremila)**

109

Riepilogo lotto 3**Lotto 3: Immobili commerciali ad uso Bar Ristorante**

L'immobile a destinazione commerciale si sviluppa al piano terra e interrato, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 79 (Ex 23) in zona Pian di Castagnè .

E' composto dai seguenti mappali :

- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 9 – categoria C2 - consistenza 65 mq
- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 10 – categoria C1 - consistenza 282 mq
- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 11 – categoria C1 - consistenza 326 mq
- Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 12 – categoria C1 - consistenza 165 mq

L'ampio ristorante-bar con pregevoli finiture, si sviluppa sul piano terra (parte ad accesso pubblico e cucina) ed interrato (locali a servizio della ristorazione quali cantine lavanderie spogliatoi) ed è dotato di ampia e curata corte esclusiva e portico. La zona ristorazione è direttamente collegata al Bar da cui, tramite un ampio portale verso Nord, si accede ad un grande salone con copertura lignea a vista e con ulteriore bar a servizio dotato di corte esclusiva e, tramite un'altra porta ad Est ad un'altra sala ristorante di tipo tradizionale.

Sia il salone che la sala ristorante sono dotati di ulteriori bagni oltre a quelli presenti nel bar.

Il salone dispone di due ingressi dedicati che affacciano sulla corte esclusiva.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4

Criterio Di Stima

111

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, nel computo di stima si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, si farà riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica.

La stima sarà sintetico-comparativa, e assumerà come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ponderato secondo fattori incrementativi e decrementativi volti a rapportare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.

I valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

Fonti per la stima

Sono stati il Catasto di Verona Comune di Mezzane di sotto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona - Comune di Mezzane di sotto l'Ufficio Tecnico Comunale di Mezzane di sotto, le Agenzie immobiliari ed gli Osservatori del mercato, gli annunci periodici immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MEZZANE DI SOTTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L

Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso; si moltiplica poi questo valore per il relativo coefficiente, individuato come sopra.

Stima economica dei beni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Considerando il mercato, lo stato dei luoghi e il grado di finitura del lotto, il valore specifico stimato e qui utilizzato per l'immobile in esame è di € 1250 al Mq. Commerciale, tenuto conto anche dell'assenza di garanzia del bene.

113

Lotto 4

Lotto 4				Mq equivalenti	€/ mq	Valore totale €
	TOTALE IMMOBILI			208,45	1 250,00	260 562,50

LOTTO 4:

Valore del lotto costituito da ampio appartamento con terrazzo in via Antonio Della Torre, 81 (ex 23) in zona pian di Castagnè posto su unico livello al piano primo € 260 562.50

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dei beni, si indica la seguente **valorizzazione arrotondata:**
Lotto unico : € 260 550,00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Si stimano costi per pratica comunale di sanatoria per opere interne compresa sanzione amministrativa e aggiornamento catastale € 4 600,00 a corpo.

Considerando che l'immobile ha un bagno al grezzo si stimano in € 5 500,00 i costi per portarlo a termine.

€ 260 550,00 - 4 600,00 – 5 500,00 = € 250 450.00

Prezzo base d'asta dei beni



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, detratto il costo per gli interventi di adeguamento, arrotondato si stima per il

Lotto 4: in: € 250 450.00

(dicono euro duecentocinquantamilaquattrocentocinquanta)

114

Riepilogo lotto 4

Lotto 4: Appartamento

L'immobile con balcone, su un livello al piano primo, ubicato nel Comune di Mezzane di sotto (VR), alla via Antonio Della Torre, 81 (Ex 23) in zona Pian di Castagnè .

E' accatastato, al - Foglio: 10 - Particella: 274 - Sub: 13 - Graffato: Numero vani: 7,5

L'abitazione si sviluppa tutta al piano primo a cui si accede tramite un vano scala comune

L'appartamento è disposto come segue:

Dall'ingresso su via Antonio della Torre nr 81, tramite il vano scala comune, si accede all'ingresso che porta direttamente ad un ampio soggiorno con cucina.

Da questi, verso la zona notte a Nord, tramite un corridoio di distribuzione si accede a quattro camere, due bagni e un ripostiglio.

Sul lato opposto a sud, si trova un ulteriore disimpegno che porta ad una camera e un bagno. Quest'ultimo è al grezzo, privo di rivestimenti, sanitari e pavimentazione e viene attualmente utilizzato come ripostiglio.

Il soggiorno dispone di un balcone su cui accede anche una delle 4 camere.

Sia gli esterni che gli interni appaiono ottimamente rifiniti con materiali di pregio.

Le altezze interne dei locali sono di 2.90 metri.

Il lotto appartiene :



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

appartamento di tipo civile in Mezzane Di Sotto (Vr)

Foglio 10 Particella 274 Subalterno 13 Natura A2 Consistenza 7,5 vani

Indirizzo VIA ANTONIO DELLA TORRE n. 23, ora 81 Piano 1

115

Il Valore del bene è stimato in

€ 250 450.00 (dicono euro duecentocinquantamilaquattrocentocinquanta)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5

Per la valutazione dell'immobile sopra citato, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione delle singole aree è condotta con metodo comparativo con procedimento di stima monparametrico.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto ed in base alle peculiarità del bene da stimare.

Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Elementi principali:

- epoca di riferimento
- consistenza
- mercato omogeneo di riferimento
- beni affini
- prezzo unitario rilevato dal mercato ragguagliato

116

Procedimento di stima:

$V_{mb} = V_o * S_p$

Dove: V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

V_o = valore unitario di mercato preso a riferimento ragguagliato

S_p = superficie del bene oggetto di stima

Beni affini a quelli da valutare

L'oggetto della presente valutazione è un terreno a destinazione agricola limitrofa a strada provinciale. Essendo un appezzamento con colture variegata si sono cercati beni affini a quello da valutare con caratteristiche il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

Si sono trovate alcune compravendite di terreni agricoli in zone limitrofe le quali vengono riportate di seguito:



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Rif. dato n°	Natura del dato	Data riferimento dato	Fonte dato	Trascrizione	Ubicazione	Consistenza (mq)	Coltura	Valore dichiarato (€)
1	Compravendita	11 Marzo 2015	Rep. 13022 Not. Faraone	Nota 8275/2015	Roncà	4'672	Vigneto	94'000
2	Compravendita	7 Maggio 2015	Rep. 13093 Not. Faraone	Nota 11319/2015	Montecchia di Crosara	32'498	Vigneto	670'000
3	Compravendita	4 Febbraio 2015	Rep. 12970 Not. Faraone	Nota 3194/2015	Montecchia di Crosara	777	Seminativo	2'000
4	Avviso vendita	17 Febbraio 2016	www.prendicasa.it		Chiampo	21'000	Seminativo e bosco	50'000
5	Avviso vendita	17 Febbraio 2016	www.prendicasa.it		Chiampo	10'136	Seminativo (5659mq) e bosco (4477mq)	27'000
6	Compravendita	30 novembre 2016	Rep. 619 Not. Ottieri	Nota 31710/2016	Vestenanova	4'254	Seminativo (3482 mq) e Prato (772mq)	20'000
7	Compravendita	06 aprile 2017	Rep. 886 Not. Ottieri	Nota 5596/2017	San Giovanni Ilarione	5'648	Frutteto	32'000
8	Compravendita	19 luglio 2017	Rep. 1016 Not. Ottieri	Nota 10710/2017	San Giovanni Ilarione	6'451	Seminativo	35'000
9	Compravendita	31 gennaio 2018	Rep 1312 Not. Ottieri	Nota 3233/2018	Monteforte d'Alpone	7'107	Vigneto	168'000

Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo.

Di seguito vengono riportati i prezzi unitari di tutti i beni affini considerati nella presente valutazione:

Rif. dato n°	Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Coltura	Prezzo di vendita €/mq
1	Compravendita	11 Marzo 2015	Periferica	Vigneto	20,11
2	Compravendita	7 Maggio 2015	Periferica	Vigneto	20,62
3	Compravendita	4 Febbraio 2015 17	Periferica	Seminativo	2,57
4	Avviso vendita	Febbraio 2016	Periferica	Seminativo e bosco	2,38
5a	Avviso vendita	17 Febbraio 2016	Periferica	Seminativo	3,98
5b				Bosco	1,00
6	Compravendita	30 Novembre 2016	Periferica	Seminativo e prato	4,70
7	Compravendita	19 Luglio 2017 31	Periferica	Seminativo	5,43
8	Compravendita	Gennaio 2018	Periferica	Vigneto	23,64



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Vista l'entità dei bene oggetto di valutazione si giunge al prezzo unitario ricorrendo a valori medi per le singole colture per consentire la valutazione degli stessi corretti in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi in considerazione.

118

Tabella omogeneizzazione valori fondiari relativi ai vigneti

N	LOCALITA'	Caratteristiche e Estrinseche	Caratteristiche e Estrinseche	COEFFICIENTE TOTALE	CONSISTENZA	PREZZO UNITARIO DI RIFERIMENTO	COEFFICIENTE TRATTATIVA DI MERCATO	PREZZO UNITARIO SCONTATO	VALORE UNITARIO PONDERATO
		A	B	Ct=a*b	mq	C	D	PR=C*D	Vu=Ct*Pr
							da applicare se in offerta di vendita		
1	Roncà	1,00	1,00	1,05	4.672	€ 20,11	1,00	€ 20,11	€ 21,12
2	Montecchia di Cr.	0,95	1,00	1,15	32.498	€ 20,62	1,00	€ 20,62	€ 22,53
9	Monteforte d'Alp.	0,95	1,00	1,00	7.107	€ 23,64	1,00	€ 23,64	€ 23,58

TOTALE	€ 67,23
Media valori unitari ponderati	€ 22,41

Tabella omogeneizzazione valori fondiari relativi a seminativo

N	LOCALITA'	Caratteristiche e Estrinseche	Caratteristiche e Estrinseche	COEFFICIENTE TOTALE	CONSISTENZA	PREZZO UNITARIO DI RIFERIMENTO	COEFFICIENTE TRATTATIVA DI MERCATO	PREZZO UNITARIO SCONTATO	VALORE UNITARIO PONDERATO
		A	B	Ct=a*b	mq	C	D	PR=C*D	Vu=Ct*Pr
							da applicare se in offerta di vendita		
3	Montecchia di Cr.	0,90	1,00	1,10	777,00	€ 2,57	1,00	€ 2,57	€ 2,54
4	Chiampo	0,95	1,00	1,20	21000,00	€ 2,38	0,90	€ 2,14	€ 2,44
5	Chaimpo	0,95	1,00	1,20	5659,00	€ 3,98	0,90	€ 3,58	€ 4,08
6	Vesena Nova	0,95	1,00	1,20	3482,00	€ 4,70	0,90	€ 4,23	€ 4,82
7	S.G.Ilarione	0,9	1,00	1,10	6451,00	€ 5,53	0,90	€ 4,89	€ 4,84

TOTALE	€ 18,72
Media valori unitari ponderati	€ 4,68



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Si riassumono quindi i valori Vo con parametro € mq.

Vigneto	€ 22.41
Seminativo	€ 4.68

119

V.A.M valori agricoli dei terreni

Oltre i dati recuperati di compravendite realmente avvenute vengono riportati i V.A.M.; valori agricoli dei terreni, per un semplice confronto quale verifica con i dati reali rilevati e calcolati.

VAM a Vigneto:



Ufficio del territorio di VERONA

Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/11/2020
Ora: 15.35.10

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del 01/10/2020

Pubblicazione sul BUR
n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE PROGNO ALPONE Comuni di: ILLASI, MEZZANE DI SOTTO, MONTECCHIA DI CROSARA, MONTEFORTE D'ALPONE, RONCA', SAN GIOVANNI ILARIONE, SOAVE, TREGNAGO, CAZZANO DI TRAMIGNA				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA VERONESE Comuni di: BUSSOLENGO, BUTTAPIETRA, CASTEL D'AZZANO, MOZZECANE, PALU', PESCANTINA, POVEGLIANO VERONESE, S MARTINO BUON ALBERGO, SAN GIOVANNI LUPATOTO, SAN PIETRO IN CARIANO, SOMMACAMPAGNA, VALEGGIO SUL MINCIO, VERONA, VIGASIO, VILLAFRANCA DI VERONA, ZEVIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO	104300,00	SI	SI	7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	99790,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO D.O.C./D.O.C.G.	184740,00			11-IL VALORE DEL VIGNETO RICADENTE NEI TERRITORI DELIMITATI DALLA D.O.C. VALPOLICELLA È EQUIPARATO ALLA R.A.4) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)	175450,00			11-IL VALORE DEL VIGNETO RICADENTE NEI TERRITORI DELIMITATI DALLA D.O.C. VALPOLICELLA È EQUIPARATO ALLA R.A.4) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

VAM a Seminativo:



Ufficio del territorio di VERONA

120

Data: 02/11/2020
Ora: 15.35.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 01/10/2020

n. del -

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE PROGNO ALPONE Comuni di: ILLASI, MEZZANE DI SOTTO, MONTECCHIA DI CROSARA, MONTEFORTE D'ALPONE, RONCA, SAN GIOVANNI ILARIONE, SOAVE, TREGNAGO, CAZZANO DI TRAMIGNA				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA VERONESE Comuni di: BUSSOLENGO, BUTTAPIETRA, CASTEL D'AZZANO, MOZZECANE, PALU', PESCANTINA, POVEGLIANO VERONESE, S. MARTINO BUON ALBERGO, SAN GIOVANNI LUPATOTO, SAN PIETRO IN CARIANO, SOMMACAMPAGNA, VALEGGIO SUL MINCIO, VERONA, VIGASIO, VILLAFRANCA DI VERONA, ZEVIO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	61670,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%	68230,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
SEMINATIVO	39880,00	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%	71420,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
SEMINATIVO IRRIGUO	58430,00	SI		5-IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%	81860,00			5-IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%

Nella sottostante tabella, si riportano i valori VAM con parametro €/mq

Vigneto	€/mq 18.47
Seminativo	€/mq 3.988

Si ritengono congrui i valori di compravendita considerati in quanto si discostano soddisfacentemente dai valori medi tabellari presenti presso l'Agenzia delle Entrate

Stima economica dei beni

Il calcolo del valore è effettuato in base alla tabella che segue.



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

Lotto 5: somma totale delle superfici a cultura che lo compongono e calcolo valore

Foglio	mappale	Sup catastale	Porzioni mq	Coltura	Prezzo unitario	Coeff. Deprezz/ Rivalutaz	Valore
10	384	6042			€/mq		€
			3000	Valpolicella Doc	€ 22,41		€ 67 230,00
			3042	Seminativo	€ 4.68		€ 14 236,56
					TOTALE		€ 81 466,56

121

LOTTO 5:

Valore del lotto costituito terreno con culture miste, Valpolicella doc.e seminativo € 81 466.56

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, si indica la seguente

valorizzazione arrotondata: Lotto 5 : 81 500,00 .

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Prezzo base d'asta del bene

Il prezzo base d'asta dell'immobile, allo stato di fatto, e arrotondato si stima per il

Lotto 5: in € 81 500,00

(diconsi euro ottantumilacinquecento)



Riepilogo lotto 5

Lotto 5: terreno agricolo

Lotto 5: Terreno agricolo

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel comune di Mezzane di Sotto in località Pian di Castagne', identificato al catasto terreni :

Foglio. 10, particella 384 con reddito dominicale di € 26,53 – reddito agrario di € 20,29 - sup. 0,6043 ha pari a 6.043 mq

Il terreno è posto nei pressi del centro abitato di pian di Castagnè a ridosso della strada provinciale 37 b da cui si propaga in discesa.

Attualmente il terreno è coltivato parte a seminativo e parte a Vigneto Doc. Valpolicella.

Infatti è presente su una porzione di ha 0.3000 (3000 mq) un impianto di vigneto attualmente in produzione, idoneo alla produzione di uve atte a valpolicella doc.

La parte rimanente a seminativo è di ha 0.3043 (3043 mq)

Gli immobili che compongono il lotto appartengono :



Foglio 10 Particella 384 di are 60 ca 43

Il Valore del bene è stimato in

in € 81 500,00 (diconsi euro ottantumilacinquecento)



MASSIMO BERTOLINI ARCHITETTO

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura, consultare gli allegati per i dettagli, e verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Essa è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp.att C.P.C. ed è composta da 123 pagine oltre agli allegati.

123

Allegati

- 1 Documentazione catastale e certificazione notarile
- 2 Documentazione edilizia
- 3 Atti di provenienza
- 4 Rilievo lotti
- 5 Visura Agenzia Entrate per verifica locazioni
- 6 Stato famiglia e civile
- 7 Verbale di sopralluogo
- 8 Documentazione Urbanistica
- 9 Certificato di destinazione urbanistica
- 10 Elenco iscrizioni e trascrizioni
- 11 ricevute invio alle parti
- 12 Rilievo fotografico Lotto 1
- 13 Rilievo fotografico Lotto 2
- 14 Rilievo fotografico Lotto 3
- 15 Rilievo fotografico Lotto 4
- 16 Rilievo fotografico Lotto 5

Tanto il sottoscritto espone e sottoscrive in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Verona 12.05.2022

arch. Massimo Bertolini

