

TRIBUNALE DI VERONA
VOLONTARIA GIURISDIZIONE

BOZZA PERIZIA DI STIMA

LOTTO DA 1 A 2

Volontaria Giurisdizione	Liquidazione giudiziale n° 106/2025 NOVAPLAST S.r.l.
Giudice	Dott.ssa Cristiana Bottazzi
Curatori	Dott. Giulio Gastaldello Avv. Michela Modena

Esperto Stimatore

Arch. Andrea Zenaretti - studio@andreazenarettiarchitetto.it

Curatori

Dott. Giulio Gastaldello - giulio@studiogastaldello.it

Avv. Michela Modena - avv.modena@legaletributario.vr.it

Architetto Andrea Zenaretti

Via del Risorgimento, n. 29 - VR

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

e-mail - PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it - andreazenaretti@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....	3
A2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA	5
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	6
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	6
D.1. LOTTO 1	7
D.2. LOTTO 2	37

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	Liquidazione giudiziale n° 106/2025 - NOVAPLAST S.r.l.
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Capannone artigianale
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), Via dell'Industria n° 11
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villa Bartolomea (VR), Foglio 6 - Particella 655 – categoria D/1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 546.000,00
Stato di occupazione	Libero alla data del sopralluogo
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.058,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Vedasi capitolo 1.8.2.
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	Liquidazione giudiziale n° 106/2025 - NOVAPLAST S.r.l.
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Terreni edificabili - Zona D1 - produttive industriali artigianali di completamento - art.35
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), Via dell'Industria
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villa Bartolomea (VR), Foglio 6 - Particella 607 – Qualità Seminativo – classe 2 Foglio 6 - Particella 632 – Qualità Seminativo – classe 2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 70.000,00
Stato di occupazione	Libero alla data del sopralluogo
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Vedasi capitolo 2.8.2.
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente alla ditta Novaplast s.r.l. con sede a Villa Bartolomea in via dell'Industria n° 11 – c.f. 01936780236.

Per quanto riguarda i beni appartenenti al LOTTO 1, l'odierna proprietà del capannone artigianale sito nel Comune di Villa Bartolomea (VR), Via dell'Industria n. 11, censito al N.C.E.U. foglio 6, mappale 655, categoria D/1, perviene alla società NOVAPLAST S.r.l. in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Macchi in Legnago (VR), in data 18/12/1995, rep. 49968 con il quale la società " " ha trasferito a NOVAPLAST S.r.l. la piena proprietà di un capannone artigianale con area di pertinenza, allora identificato in catasto al N.C.E.U. del Comune di Villa Bartolomea al foglio 6, mappale 300 (laboratorio al piano terra) e al N.C.T. al foglio 6, mappali 127, 293, 299 e 300 ad uso corte.
- Successivamente, con atto di compravendita del 21/11/2005, a rogito notaio Salvatore Pio Agostino, rep. 210045, il Comune di Villa Bartolomea ha venduto a NOVAPLAST S.r.l. una porzione di terreno confinante, censita al Catasto Terreni al fg. 6, mapp. 625 (ente urbano), destinata ad ampliamento del lotto produttivo. Con successivo tipo mappale del 2006 i mappali 295 e 625 sono stati fusi nell'attuale particella 655, sulla quale insiste il capannone, restando invariata la titolarità in capo a NOVAPLAST S.r.l..

Per quanto riguarda i beni appartenenti al LOTTO 2, l'odierna proprietà dei terreni siti nel Comune di Villa Bartolomea (VR), Via dell'Industria, censiti al N.C.E.U. foglio 6, mappale 607 e 632 sono pervenuti alla società NOVAPLAST S.r.l. in forza di:

- atto di compravendita del 13/05/2009, a rogito Notaio Sergio Macchi in Legnago (VR), rep. n. 144594, con il quale il Comune di Villa Bartolomea ha trasferito a NOVAPLAST S.r.l. la piena proprietà del suddetto terreno.

-
- In precedenza il terreno era intestato al Comune di Villa Bartolomea, che lo aveva acquistato dai sig.ri _____ con atto di compravendita del 14/02/2001, a rogito dello stesso Notaio Sergio Macchi, rep. n. 92069.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

In merito alla possibilità di suddividere i beni per la formazione dei lotti di vendita, si ritiene tecnicamente ed economicamente conveniente la costituzione di n. 2 lotti distinti, come di seguito specificato:

Lotto 1 – Capannone artigianale:

costituito dall'unità immobiliare ad uso produttivo/artigianale sita in Comune di Villa Bartolomea (VR), Via dell'Industria n. 11, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 655.

Lotto 2 – Terreni adiacenti:

costituito da due terreni siti in Comune di Villa Bartolomea (VR), in adiacenza al mappale 655 e accessibili da Via dell'Industria, identificati al Catasto Terreni al foglio 6, particella 607 e particella 632.

La proposta suddivisione in due lotti è ritenuta coerente sotto il profilo tecnico-funzionale, in quanto il capannone di cui al Lotto 1 costituisce un'unità produttiva autonomamente commerciabile, dotata di propria area di sedime e pertinenza mentre i terreni di cui al Lotto 2, pur essendo contigui al capannone, non risultano indispensabili alla funzionalità immediata del Lotto 1 e possono essere oggetto di autonoma valorizzazione/vendita, riservando eventuali possibilità di ampliamento o diverse utilizzazioni a discrezione dell'eventuale acquirente.

D.DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – CAPANNONE SITO IN VIA DELL'INDUSTRIA N°11

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente alla ditta Novaplast s.r.l. con sede a Villa Bartolomea in via dell'Industria n° 11 – c.f. 01936780236.

Precedentemente i beni sono pervenuti alla ditta Novaplast srl secondo atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Macchi in Legnago (VR), in data 18/12/1995, rep. 49968 con il quale la società ha trasferito a NOVAPLAST S.r.l. la piena proprietà di un capannone artigianale con area di pertinenza, allora identificato in catasto al N.C.E.U. del Comune di Villa Bartolomea al foglio 6, mappale 300 (laboratorio al piano terra) e al N.C.T. al foglio 6, mappali 127, 293, 299 e 300 ad uso corte.

Successivamente, con atto di compravendita del 21/11/2005, a rogito notaio Salvatore Pio Agostino, rep. 210045, il Comune di Villa Bartolomea ha venduto a NOVAPLAST S.r.l. una porzione di terreno confinante, censita al Catasto Terreni al fg. 6, mapp. 625 (ente urbano), destinata ad ampliamento del lotto produttivo. Con successivo tipo mappale del 2006 i mappali 295 e 625 sono stati fusi nell'attuale particella 655, sulla quale insiste il capannone, restando invariata la titolarità in capo a NOVAPLAST S.r.l..

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si precisa che l'immobile, essendo intestato a una società, è stata effettuata apposita visura camerale, che si allega alla presente perizia.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Il bene oggetto della presente relazione appartenente al lotto 1 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Bartolomea come di seguito descritto:

- Foglio 6, particella 655 – categoria D/1 – Rendita € 13.912,20

Storia catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha conosciuto nel tempo diverse variazioni catastali e toponomastiche, che se ne ripercorrono di seguito in ordine cronologico, sulla base della visura storica:

- 2005 – In data 21 novembre 2005 viene stipulato atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Pio Agostino, rep. n. 210045, con il quale la società NOVAPLAST S.r.l. acquisisce la piena proprietà del compendio immobiliare produttivo sito in Comune di Villa Bartolomea (VR), in Via dell'Industria. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Villa Bartolomea, foglio 6, particella 655, categoria D/1 (opificio), con rendita catastale pari ad euro 13.912,00.
- 2006 – In data 12 aprile 2006 viene presentata una variazione catastale per fusione–ampliamento (pratica n. VR0099479): l'unità immobiliare mantiene l'identificazione al foglio 6, particella 655, categoria D/1, con rendita pari ad euro 13.912,00, e indirizzo catastale Via dell'Industria n. 11, piani T–1.
- 2006 – Successivamente, il 28 settembre 2006 viene registrata una variazione nel classamento (pratica n. VR0243585), con conferma dell'identificazione catastale (foglio 6, particella 655), della categoria D/1 e dell'indirizzo Via dell'Industria n. 11, piani T–1; la rendita viene ridefinita in euro 13.912,00.
- 2021 – In data 23 settembre 2021 viene effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura DOCFA (pratica n. VR0136984): l'unità conserva l'identificazione catastale (foglio 6, particella 655), la categoria D/1 e l'indirizzo Via dell'Industria n. 11, piani T–1, con rendita aggiornata ad euro 13.912,20. A decorrere da tale data l'immobile viene qualificato come bene comune censibile a servizio di altre unità.
- 2022 – Il 19 luglio 2022 viene registrata una ulteriore variazione di classamento (pratica n. VR0113589), con conferma dell'identificazione (foglio 6, particella 655), della categoria D/1 e della rendita pari ad euro 13.912,20. L'unità permane qualificata come bene comune censibile.
- 2024 – Con variazione catastale del 20 marzo 2024 (pratica n. VR0061285) viene eseguito il passaggio da bene comune censibile a bene ordinario: l'immobile mantiene l'identificazione al foglio 6, particella 655, categoria D/1, consistenza e rendita (euro 13.912,20) invariati, così come l'indirizzo Via dell'Industria n. 11, piani T–1. Nella stessa annualità viene inoltre registrata una rettifica di intestazione all'attualità (voltura

su base DOCFA), che conferma l'intestazione dell'unità in piena proprietà (1/1) alla società NOVAPLAST S.r.l., senza ulteriori modifiche ai dati censuari.



Estratto di mappa catastale

I beni oggetto di procedura si trovano all'interno del Comune di Villa Bartolomea (VR) in via dell'Industria, al civico n° 11.

D.1.3. Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone industriale di ampie dimensioni ubicato nel Comune di Villa Bartolomea (VR), Via dell'Industria n. 11, inserito in contesto produttivo periferico. Il fabbricato presenta un corpo principale ad uso zona produzione a tutta altezza, affacciato su un'area esterna asfaltata e recintata destinata a manovra e parcheggio. Sul fronte strada è presente un corpo uffici sviluppato su due piani fuori terra, direttamente collegato alla zona produttiva. Al piano terra sono collocati uffici, locali di servizio e accessi alla produzione, mentre al piano primo la porzione fronte strada risulta finita e utilizzabile ad uso direzionale, e la restante parte si presenta al grezzo, non ultimata e non ancora utilizzata.

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è ubicato in Comune di Villa Bartolomea (VR), in Via dell'Industria, all'interno della zona produttiva, posta in posizione periferica rispetto al centro abitato e caratterizzata dalla prevalenza di insediamenti artigianali e industriali, capannoni produttivi, depositi e magazzini, con presenza di alcuni lotti ancora liberi o a destinazione estensiva. L'area risulta agevolmente accessibile dalla viabilità principale: la zona industriale di Villa Bartolomea è infatti posta in prossimità dello svincolo sulla S.S. 434 "Transpolesana", che collega rapidamente il comune ai centri maggiori di Legnago, Verona e Rovigo, e si trova non lontano dalla linea ferroviaria Legnago-Rovigo. Il contesto può pertanto essere qualificato come tipico ambito produttivo di pianura, dotato di adeguata accessibilità veicolare anche per mezzi pesanti e di sufficiente dotazione di parcheggi e spazi di manovra, con limitata presenza di funzioni residenziali nelle immediate adiacenze.



Ortofoto fonte forMaps

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

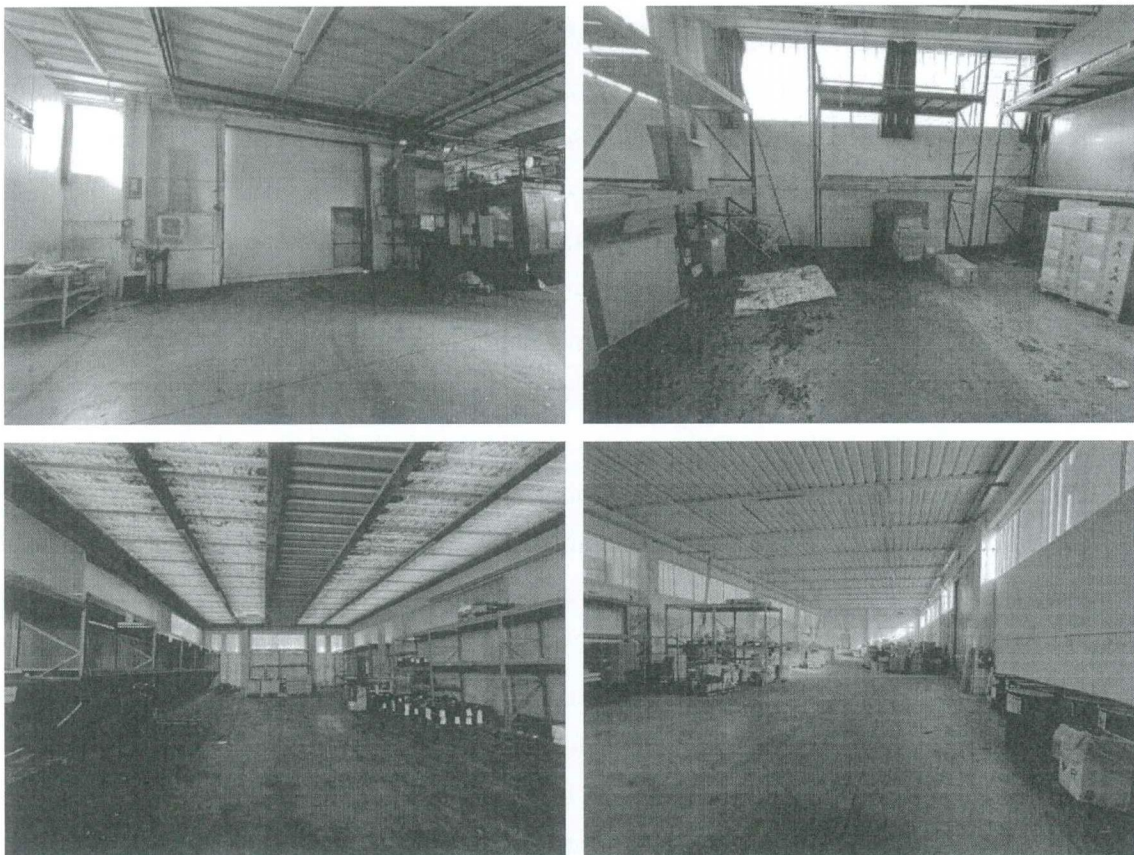
Il compendio immobiliare è costituito da un capannone industriale di ampie dimensioni con annesso corpo uffici, sito in Comune di Villa Bartolomea (VR), Via dell'Industria n. 11, inserito in contesto tipicamente produttivo. Il fabbricato è formato da più corpi di fabbrica affiancati, con struttura portante in elementi prefabbricati in c.a., tamponamenti in pannelli prefabbricati e ampie superfici finestate a nastro; sul fronte strada è presente il corpo ad

uso uffici e servizi sviluppato su due livelli fuori terra, direttamente collegato alla zona produttiva.

Al piano terra si sviluppano i reparti produttivi e di magazzino, oltre ai locali tecnici e di servizio; al piano primo la zona uffici risulta solo in parte rifinita e utilizzabile, mentre la restante porzione si presenta allo stato grezzo e non ultimata. Le aree esterne, in prevalenza pavimentate in calcestruzzo, sono destinate a spazi di manovra e deposito all'aperto, con recinzione perimetrale e accessi carrabili da Via dell'Industria.

Lo stato manutentivo complessivo è disomogeneo: la porzione principale, più datata, si presenta in scarso stato di conservazione. La copertura di tale parte manifesta diffuse problematiche di infiltrazione, con passaggi d'acqua evidenziati anche nel corso del sopralluogo in giornata soleggiata, verosimilmente imputabili alla sola umidità notturna, lasciando presumere una situazione più critica in occasione di eventi piovosi. Sono inoltre presenti aperture e discontinuità nella copertura che hanno favorito l'ingresso di volatili (piccioni), con conseguente deterioramento di alcune porzioni del manto e delle strutture e notevole deposito di sporco, riscontrabile in vari punti della pavimentazione interna. Al contrario, la porzione di capannone realizzata nel 2003, riconducibile agli ampliamenti più recenti eseguiti dalla società NOVAPLAST, costituisce il corpo più nuovo del complesso: essa si presenta in discreto stato manutentivo, con finiture meno usurate e assenza di particolari fenomeni di infiltrazione apprezzabili visivamente in occasione del sopralluogo. È percepibile la differenza di età e conservazione tra la porzione più datata del capannone e il nuovo ampliamento realizzato nel 2003, pur risultando le varie porzioni direttamente collegate tra loro tramite portoni interni, che consentono la continuità funzionale dell'intero stabilimento produttivo.





Calcolo superfici lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Ingresso – area carico e scarico B	286,34 mq.	1	286,34 mq.
Laboratorio A	962,44 mq.	1	962,44 mq.
Laboratorio C	654,00 mq.	1	654,00 mq.
Laboratorio D	529,47 mq.	1	529,47 mq.
Magazzino	444,20 mq.	1	444,20 mq.

Area uffici - spogliatoio	193,20 mq.	1	193,20 mq.
Servizi - ripostiglio	23,22 mq.	1	23,22 mq.
Cabina elettrica	17,68 mq.	0,20	3,54 mq.
Locali accessori	14,37 mq.	0,20	2,87 mq.
PIANO PRIMO			
Uffici	84,67 mq.	1	84,67 mq.
Uffici allo stato grezzo	48,58 mq.	1	48,58 mq.
Soppalco	59,41 mq.	0,30	17,82 mq.
Soppalco	11,00 mq.	0,30	3,30 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Area esterna	3.111,00 mq.	0,03	93,33 mq.
Locali accessori esterni	17,00 mq.	0,20	3,40 mq.
Tettoia	17,00 mq.	0,20	3,40 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			3.354,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	20%
- Terrazzi e Logge scoperte	coefficiente	30%
- Terrazzi e Logge coperte	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	3%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	35%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive abitazioni:

Descrizione	Tipologia
Porte di accesso	Gli accessi carrabili al capannone sono garantiti da portoni industriali in lamiera metallica a sviluppo verticale/orizzontale (tipologia scorrevole o ad ante), in parte dotati di porta pedonale inserita. Tali chiusure presentano caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia produttiva degli anni '80-'90 e mostrano uno stato manutentivo mediamente usurato, con ossidazioni e deformazioni localizzate. Gli accessi pedonali agli uffici sono costituiti da porte in alluminio e vetro e da porte cieche in legno tamburato o laminato, anch'esse datate ma nel complesso ancora funzionali.
Infissi interni	All'interno del blocco uffici sono presenti partizioni vetrate in alluminio (tipo pareti mobili) verso il corridoio e la reception, mentre le porte dei singoli locali sono generalmente in legno tamburato/laminato con maniglieria metallica. Nei reparti produttivi sono presenti porte metalliche REI e varchi vetrati per i corpi uffici interni al capannone, oltre a portoni scorrevoli di collegamento fra le varie campate.
Infissi esterni	I serramenti esterni del capannone sono costituiti da finestre a nastro in profilati metallici con tamponamento in vetro semplice e/o pannelli traslucidi industriali; in più punti si rilevano segni di usura, rottura, scarsa tenuta all'aria e presenza di sporco. Il corpo uffici presenta infissi in alluminio verniciato con vetro singolo (o vetrocamera di prima generazione), dotati di tapparelle avvolgibili esterne; lo stato di conservazione è sufficiente, seppure con finiture datate.
Protezione infissi esterni	Tapparelle avvolgibili per la zona uffici
Pavimentazioni interne	Nei reparti produttivi e di magazzino la pavimentazione è in calcestruzzo industriale liscio al quarzo, con diffuse tracce di usura, macchie di lavorazione e fessurazioni superficiali ma nel complesso ancora utilizzabile per uso industriale. Negli uffici al piano terra la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di piccolo formato (colore grigio), con battiscopa coordinato; lo stato manutentivo è discreto ma datato. Nei locali di servizio, spogliatoi e corridoi la pavimentazione è anch'essa in piastrelle ceramiche, con numerose tracce di sporco, distacchi localizzati e degrado superficiale dovuto al

	mancato utilizzo e manutenzione. La porzione di uffici allo stato grezzo presenta pavimentazione non finita / da realizzare (solo soletta strutturale), priva dei rivestimenti definitivi.
Pav. e rivestimenti bagno	I servizi igienici e i locali spogliatoio sono rifiniti con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata sulle pareti (fino a circa 2,00 m di altezza) e pavimento in piastrelle di ceramica antisdrucciolo; i sanitari sono di tipo tradizionale (wc alla turca e lavabo), con rubinetteria datata. Lo stato di conservazione generale è scarso, con evidenti segni di umidità, incrostazioni, distacchi di rivestimento e necessità di interventi di risanamento e adeguamento.

Caratteristiche degli impianti dell'abitazione:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Gas	Gas metano di rete.	Da verificare
Elettrico	Presente e parzialmente sotto traccia e parzialmente con canaline a vista	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia.	Da verificare
Citofonico	Presente	Da verificare
Telefonico	Presente	Da verificare
Condizionamento	Presente	Da verificare
Riscaldamento	Centrale termica a gas metano installata in un locale accessibile dall'esterno	Da verificare
Antifurto	Presente	Da verificare
Aspirazione	Presente	Da verificare
Antincendio	Presente	Da verificare

In occasione del sopralluogo, tutti gli impianti presenti all'interno dell'azienda risultavano spenti e non utilizzati, ad eccezione dell'alimentazione elettrica destinata all'illuminazione dei locali. Come comunicato dalla proprietà, gli impianti risultavano regolarmente funzionanti fino alla data di cessazione dell'attività produttiva, avvenuta il 17 ottobre 2025.

Si precisa tuttavia che sarà necessario procedere a specifiche verifiche tecnico-funzionali degli stessi, al fine di accertarne il corretto funzionamento e la loro messa a norma, non essendo tali accertamenti rientrati tra le attività svolte nel corso del sopralluogo.

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un unico lotto produttivo autonomo e non risulta inserito in un contesto condominiale: pertanto non si individuano beni comuni con altre unità immobiliari di terzi (quali cortili condominiali, vani scala comuni, ecc.).

L'area esterna pavimentata che circonda il fabbricato, destinata a corte di pertinenza, spazi di manovra per automezzi, parcheggio e deposito all'aperto, è catastalmente compresa all'interno del medesimo lotto produttivo, ed è identificata al Catasto Terreni del Comune di Villa Bartolomea, foglio 6, particella 655 – ente urbano, sul quale insiste anche il fabbricato produttivo censito al Catasto Fabbricati, Comune di Villa Bartolomea, foglio 6, particella 655, categoria D/1 (opificio).

Tale area cortiliva ed i relativi accessi carrabili e pedonali costituiscono quindi pertinenza esclusiva del fabbricato produttivo di proprietà NOVAPLAST S.r.l.

Dalla documentazione progettuale relativa all'ultimo intervento di ampliamento si rileva che, sul fronte strada del lotto, erano stati previsti ed individuati diversi posti auto scoperti, sia in prossimità dell'ingresso principale sia dell'ingresso laterale, nonché in adiacenza al corpo uffici e sul retro del capannone oggetto di ampliamento (realizzato nel 2003). Allo stato attuale, in sede di sopralluogo, risultano riconoscibili come tali soltanto i posti auto ubicati nel piazzale antistante l'ingresso principale, mentre le ulteriori aree a parcheggio previste in progetto, prospicienti l'ingresso secondario, il retro del capannone di ampliamento e il fronte della zona uffici, non sono stati realizzati in quanto le aree risultano in parte occupate da aiuole e sistemazioni a verde.

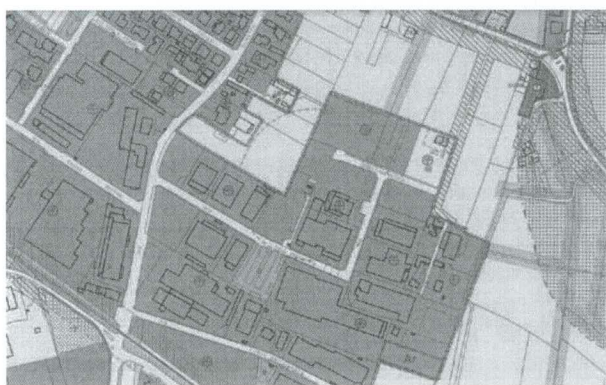
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al compendio immobiliare avviene da Via dell'Industria n. 11, mediante cancello carrabile e pedonale posto sul fronte principale del lotto, che costituisce l'ingresso principale sia all'attività produttiva sia al corpo uffici prospiciente la strada. È inoltre presente un secondo accesso carrabile sul lato retrostante del fabbricato,

anch'esso con immissione da Via dell'Industria, la quale circonda l'edificio anche sul fronte opposto: tale ingresso consente l'accesso al retro del capannone e alle aree di manovra e deposito poste a servizio dei reparti produttivi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto di perizia, secondo quanto riportato all'interno del Piano degli Interventi del Comune di Villa Bartolomea e il P.A.T.I. risulta così inserito e dotato dei seguenti vincoli:



- Piano degli interventi: Zona D1 - PRODUTTIVE INDUSTRIALI ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO - ART.35

Capo III – AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 35 – Zona D1 – Produttive industriali artigianali di completamento

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi industriali artigianali.
2. In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone produttive di cui all'art. 24.2 dove è ammesso l'insediamento di industrie, magazzini, attività artigianali e commerciali, compreso le medie strutture di vendita, ed includendo tutte quelle attività urbanisticamente incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzarle in zone diverse da quelle residenziali come centri servizi di logistica destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi. Inoltre, sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con le attività produttive principali insediate quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.)
3. I cambi di destinazioni d'uso, con le destinazioni consentite dal presente articolo, sono ammessi solo a seguito di adeguamento degli standard urbanistici a quanto previsto dalla legislazione vigente, nonché della rete viaria nel caso di zone servite da viabilità insufficiente.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - a) Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.
 - b) Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti, senza variare la destinazione di zona. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di mc. 500,00 per unità produttiva, da realizzare contemporaneamente o

-
- j) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce, sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
 - m) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia residenziale, un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile potrà essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
 - n) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia per attività ed usi collettivi, un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,70 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso pubblico dei locali in questione; tale altezza utile potrà, altresì, essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente nell'esercizio pubblico alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
 - o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
 - p) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
 - q) si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
 - r) è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.



- P.A.T.I: Carta delle fragilità – Area idonea art. 41



- P.A.T.I: Carta delle trasformabilità – Area di urbanizzazione consolidata



- P.A.T.I: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – DLGS 259/2003, L. 36/2001 – art. 33

Prima dell'acquisto dei beni, sarà necessario visionare presso il Comune di Villa Bartolomea eventuali variazioni – aggiornamenti successivi alla data della perizia del piano degli interventi.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

In data 12 novembre 2005 è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, finalizzato alla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

Piano terra – laboratorio:

Nel laboratorio di maggiori dimensioni, posto sulla sinistra dell'area di ingresso per il carico e scarico merci, è presente una quinta-interna non riportata nelle planimetrie catastali.

Ufficio saltuario:

L'ufficio ad uso saltuario presenta una tramezza interna con posizione leggermente differente rispetto a quanto indicato in planimetria.

Antibagno e ingresso carrabile:

È presente una piccola tramezza all'interno dell'antibagno, anch'essa non riportata nella planimetria catastale, nonché una finestra a nastro prospiciente l'ingresso carrabile risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato negli elaborati catastali.

Retro fabbricato – locale compressore e tettoia:

Sul retro, il locale identificato in planimetria come "locale compressore" non è stato realizzato; al suo posto è presente una tettoia non rappresentata in planimetria, che si innesta direttamente sul corpo di fabbrica di più recente realizzazione.

Finestre a nastro corpo più recente (magazzino):

Le finestre a nastro presenti sul corpo di fabbrica più recente, avente destinazione d'uso magazzino, proseguono dietro ai pilastri e non risultano interrotte come invece rappresentato in planimetria.

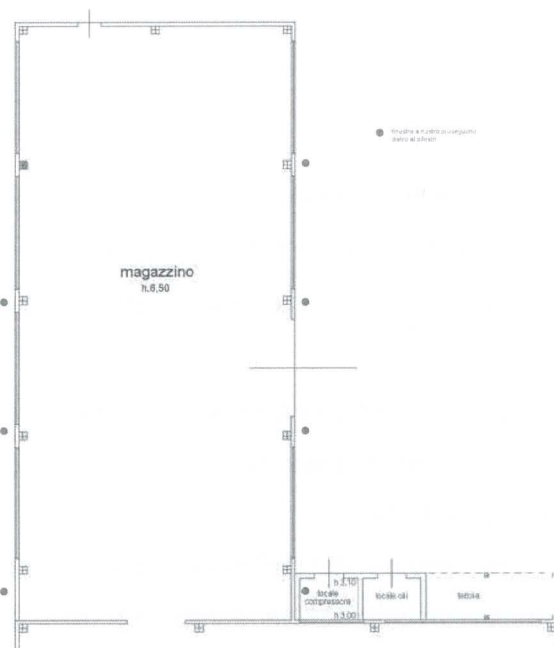
Altezza area carico/scarico merci:

Nell'area destinata al carico e scarico merci è stata rilevata un'altezza interna pari a circa 5,00 m anziché 6,00 m come riportato negli elaborati catastali.

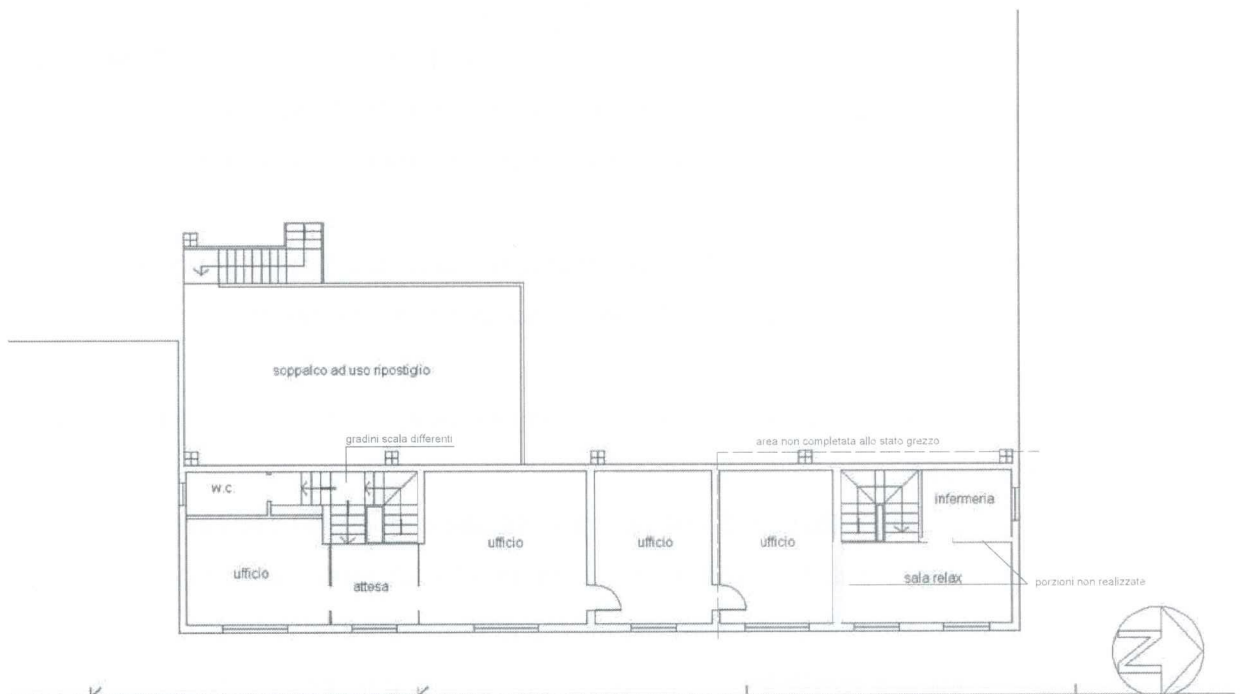
Piano primo – zona uffici:

Nella zona uffici al piano primo, la conformazione della scala di sbarco risulta difforme rispetto alla planimetria catastale, con gradini di forma e/o numero differente da quelli rappresentati negli elaborati. Inoltre, due tramezze previste nella porzione terminale della zona uffici non sono state realizzate e le ultime due stanze, evidenziate con tratteggio nella planimetria sottoriportata, risultano non completate e ancora allo stato grezzo.

Architectural floor plan of the first floor of the 'CASA DELLA SCIENZA' in Sesto San Giovanni. The plan shows a large central area divided into three main sections: 'laboratorio' (laboratory) on the left, 'area carico scarico' (loading/unloading area) in the center, and 'laboratorio' (laboratory) on the right. A small 'C.T.' (Cassa di Trascorrimento) is located in the top right corner. The bottom section contains various service areas including 'ufficio' (office), 'spogliatoio' (locker room), 'bagno' (bathroom), and 'cucina' (kitchen). The plan is detailed with dimensions and room labels.



PIANO TERRA



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Villa Bartolomea di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 117/88 per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale
- Permesso di abitabilità n. 117/1988 parzialmente limitatamente al solo laboratorio con esclusione dei locali ad uso ufficio e altri vani accessori
- Certificato di collaudo 1081/89 del 03/04/1989
- Concessione edilizia n. 18/89 per ampliamento del fabbricato ad uso artigianale
- Permesso di abitabilità n. 18/89 per la costruzione adibita ad uffici per l'attività artigianale
- Concessione edilizia n. 75a/89 per varianti alla concessione 117/88 e 18/89 per ampliamento per centrale termica e ripostiglio
- Concessione edilizia n. 122/89 per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale
- Permesso di agibilità n. 122/89 per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale
- Concessione edilizia n. 58b/91 per varianti al progetto approvato alla concessione edilizia 122/89
- Concessione edilizia n. 61/92 per ampliamento al fabbricato ad uso laboratorio
- Concessione edilizia n. 1/93 per esecuzione di un ripostiglio in ampliamento e costruzione cabina enel
- Concessione edilizia n. 51/93 per ampliamento al fabbricato ad uso laboratorio artigianale
- Concessione edilizia n. 5a/94 per variante alla concessione edilizia n. 51/93
- Permesso di agibilità n. 51/93 per ampliamento del complesso artigianale
- Concessione edilizia n. 5/94 per nuova apertura e posizionamento portone scorrevole su recinzione esistente
- Concessione edilizia 20c/94 per variante alla concessione edilizia 51/93 per modifiche interne e prospettiche

-
- Concessione edilizia 52/95 per ampliamento del complesso produttivo mediante sopraelevazione del fabbricato ad uso uffici
 - Concessione edilizia 49/97 per ampliamento del fabbricato esistente ad uso laboratorio
 - Concessione edilizia 84/97 per variante alla concessione edilizia n. 49/87
 - Concessione edilizia n. 14/2003 per ampliamento del fabbricato produttivo esistente
 - Verbale di collaudo delle opere di costruzione n. 491 del 12/01/2006
 - Verbale di collaudo delle opere di costruzione fabbricato produttivo con uffici n. 4920 del 25/06/2003
 - Verbale di collaudo delle opere di costruzione fabbricato ad uso laboratorio n. 2838/97 del 29/10/1997
 - Dichiarazione di conformità ampliamento impianto antincendio risalente al 04/09/2006
 - Dichiarazione di conformità illuminazione nuovo capannone risalente al 01/06/2006
 - Certificato di prevenzione incendi valido fino al 01/10/2006
 - Certificato di prevenzione incendi valido fino al 15/07/2010
 - Certificato di agibilità protocollo 15822 per il nuovo fabbricato ad uso produttivo del 19/12/2006
 - Dichiarazione della ditta Novaplast di approvvigionamento acqua per servizi igienici tramite pozzo artesiano del 28/11/2006
 - CILA n° 34/2021 per opere interne da realizzarsi nel fabbricato produttivo

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Il sopralluogo effettuato in data 12 novembre 2025, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato (CILA n° 34/2021 per opere interne da realizzarsi nel fabbricato produttivo) ha evidenziato le medesime difformità evidenziate nella planimetria catastale che vengono di seguito riportate:

Ufficio saltuario:

L'ufficio ad uso saltuario presenta una tramezza interna con posizione leggermente differente rispetto a quanto indicato in planimetria.

Antibagno e ingresso carrabile:

È presente una piccola tramezza all'interno dell'antibagno, anch'essa non riportata nella planimetria catastale, nonché una finestra a nastro prospiciente l'ingresso carrabile risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato negli elaborati catastali.

Retro fabbricato – locale compressore e tettoia:

Sul retro, il locale identificato in planimetria come "locale compressore" non è stato realizzato; al suo posto è presente una tettoia non rappresentata in planimetria, che si innesta direttamente sul corpo di fabbrica di più recente realizzazione.

Finestre a nastro corpo più recente (magazzino):

Le finestre a nastro presenti sul corpo di fabbrica più recente, avente destinazione d'uso magazzino, proseguono dietro ai pilastri e non risultano interrotte come invece rappresentato in planimetria.

Altezza area carico/scarico merci:

Nell'area destinata al carico e scarico merci è stata rilevata un'altezza interna pari a circa 5,00 m anziché 6,00 m come riportato negli elaborati catastali.

Piano primo – zona uffici:

Nella zona uffici al piano primo, la conformazione della scala di sbarco risulta difforme rispetto alla planimetria catastale, con gradini di forma e/o numero differente da quelli rappresentati negli elaborati. Inoltre, due tramezze previste nella porzione terminale della zona uffici non sono state realizzate e le ultime due stanze, evidenziate con tratteggio nella planimetria sottoriportata, risultano non completate e ancora allo stato grezzo.

Per regolarizzare le difformità riscontrate sarà necessario rimuovere la porzione di tettoia non autorizzata che si innesta direttamente sul corpo di fabbrica di più recente realizzazione. Successivamente sarà necessario presentare una SCIA al Comune di Verona per le difformità distributive interne ed esterne.

Si precisa che la effettiva possibilità di sanare le opere realizzate potrà essere valutata unicamente dall'Ufficio comunale competente al momento della presentazione di una specifica istanza di sanatoria, completa di tutti gli elaborati progettuali, delle relazioni tecniche e della documentazione amministrativa richiesta dalla normativa vigente. Ad oggi si può esclusivamente fornire una stima di massima dei costi presumibilmente connessi alla sanzione amministrativa che potrebbe essere applicata in relazione alle "difformità" edilizie riscontrate rispetto al titolo abilitativo originario. Tali importi devono pertanto essere intesi solo come indicativi e non vincolanti, restando la quantificazione finale della sanzione e il giudizio sulla sanabilità delle opere rimessi alle determinazioni dell'Amministrazione comunale nell'ambito del futuro procedimento edilizio.

I costi per la presentazione della pratica in sanatoria si possono identificare in circa 5.000€ oltre 1.000€ di sanzione.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 12 novembre 2025, non risultava utilizzato ed era unicamente occupato da oggetti, macchinari ed altri accessori che non rientrano nella valutazione finale della presente perizia.

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

Sono state comunque effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono emersi contratti di locazione.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici

ISCRIZIONE del 18/05/2009 – Registro Particolare 3882 – Registro Generale 18798
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca SPA con sede a Bologna c.f. 02843911203 contro Novaplast srl con sede a Villa Bartolomea (VR) c.f. 01936780236. Gravante sui seguenti immobili: C.T. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 607, 632, 655; C.F. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 655 cat. D/1 (opificio).

ISCRIZIONE del 09/01/2006 – Registro Particolare 151 – Registro Generale 515
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore Banco Popolare di Verona e Novara Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede a Verona – c.f. 03231270236 contro Novaplast srl con sede a Villa Bartolomea (VR) c.f. 01936780236. Originariamente gravante sulla particella 295(ente urbano e opificio) da cui deriva, per successivi frazionamenti e fusioni, l'attuale mappale 655. Tale formalità risulta tuttora pendente sull'identificativo storico 295.

TRASCRIZIONE del 20/08/2025 – Registro Particolare 25753 – Registro Generale 35072
Atto giudiziario per sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore di Massa dei creditori di Navaplast srl contro Novaplast srl con sede a Villa Bartolomea (VR) c.f. 01936780236. Gravante sui seguenti immobili: C.T. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 607, 632; C.F. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 655 cat. D/1 (opificio).

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea in data 02/12/2025, prot. n. 17738, relativo ai mappali fg. 6 nn. 607, 632 e 655, risulta che gli immobili ricadono in Zona D1 – Produttive, industriali, artigianali di completamento, in Ambito Territoriale Omogeneo 1 – Ambito urbano "Villa Bartolomea" e in aree di urbanizzazione consolidata. I beni sono inoltre compresi in fasce di rispetto per impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – ripetitori telefonici (art. 78 N.T.O–PI), vincolo

di natura esclusivamente urbanistica–pubblicistica, che limita le possibilità edificatorie ma non costituisce servitù reale trascritta. Il CDU e gli atti notarili di provenienza non evidenziano vincoli di uso civico, vincoli demaniali, convenzioni di lottizzazione o asservimenti particellari specifici, né servitù reali attive o passive diverse dalla generica clausola “con servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti”. I vincoli urbanistici sopra descritti resteranno pertanto a carico dell’acquirente e non saranno oggetto di cancellazione da parte della procedura.

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

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

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di stima non fa parte di un condominio e non risulta inserito in un complesso costituito da più unità immobiliari con parti comuni a proprietari diversi. Non esistono pertanto spese condominiali ordinarie o straordinarie, né regolamento condominiale o tabelle millesimali riferibili all’immobile. Restano a carico dell’utilizzatore unicamente gli oneri di gestione ordinaria del capannone (utenze, manutenzioni, pulizie, assicurazioni, eventuali servizi comuni interni all’azienda), che non assumono natura di spese condominiali e non determinano obbligazioni verso terzi acquirenti.

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

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico, non è abilitato a definire in via definitiva il regime fiscale della vendita, che sarà puntualmente individuato dagli organi della procedura e dal Notaio incaricato in sede di predisposizione dell’atto di trasferimento. Ai fini della stima si è comunque tenuto conto del fatto che l’immobile costituisce bene strumentale produttivo e che la cessione avverrà da parte di soggetto IVA in procedura concorsuale, condizioni che, di regola, orientano verso l’applicazione della disciplina fiscale propria dei fabbricati strumentali (con eventuale tassazione indiretta in capo all’acquirente).

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile oggetto di stima è costituito da fabbricato produttivo (capannone industriale) con relative aree pertinenziali, ricadente in zona urbanistica D1 – produttiva. Dall'esame degli atti di provenienza, del Certificato di Destinazione Urbanistica e della documentazione acquisita non risultano convenzioni urbanistiche di edilizia convenzionata, né atti stipulati ai sensi della L. 865/1971, L. 457/1978 o normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica/convenzionata. Pertanto il bene non è soggetto a regime di edilizia convenzionata, né a vincoli di prezzo massimo di cessione, canone calmierato o diritti di prelazione comunale connessi a tale regime.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. raggugliata
PIANO TERRA			
Ingresso – area carico e scarico B	286,34 mq.	1	286,34 mq.
Laboratorio A	962,44 mq.	1	962,44 mq.
Laboratorio C	654,00 mq.	1	654,00 mq.
Laboratorio D	529,47 mq.	1	529,47 mq.
Magazzino	444,20 mq.	1	444,20 mq.
Area uffici - spogliatoio	193,20 mq.	1	193,20 mq.
Servizi - ripostiglio	23,22 mq.	1	23,22 mq.
Cabina elettrica	17,68 mq.	0,20	3,54 mq.

Locali accessori	14,37 mq.	0,20	2,87 mq.
PIANO PRIMO			
Uffici	84,67 mq.	1	84,67 mq.
Uffici allo stato grezzo	48,58 mq.	1	48,58 mq.
Soppalco	59,41 mq.	0,30	17,82 mq.
Soppalco	11,00 mq.	0,30	3,30 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Area esterna	3.111,00 mq.	0,03	93,33 mq.
Locali accessori esterni	17,00 mq.	0,20	3,40 mq.
Tettoia	17,00 mq.	0,20	3,40 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			3.354,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel contesto della presente procedura di stima, l'aspetto economico primario da considerare è rappresentato dal valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi. La determinazione di tale valore costituisce un passaggio fondamentale per garantire una corretta e trasparente valutazione tecnico-economica del bene.

Una volta identificate e analizzate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la valutazione può essere effettuata adottando uno dei seguenti criteri metodologici:

- il metodo analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto generabile dal bene, oppure
- il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con valori di mercato di immobili simili.

Nel caso in esame, si è ritenuto più opportuno e coerente procedere con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo. Questo approccio è considerato il più adeguato per stimare in modo attendibile il valore commerciale attuale dell'immobile, in quanto consente di confrontare il bene oggetto della valutazione con immobili di recente oggetto di compravendita sul mercato libero. L'obiettivo è individuare il valore di mercato più probabile, ovvero quello che l'immobile potrebbe realisticamente ottenere in condizioni di libera contrattazione tra soggetti terzi indipendenti.

Il procedimento adottato tiene in attenta considerazione tutti i fattori che incidono sul valore del bene, siano essi di natura fisica, funzionale o urbanistica. In particolare, vengono esaminati:

- la collocazione urbanistica dell'immobile, ovvero il tipo di zona in cui è inserito
- l'ubicazione specifica all'interno del contesto edilizio e la sua accessibilità;
- la tipologia edilizia (ad esempio edificio indipendente, porzione di fabbricato, appartamento in condominio);
- l'esposizione solare e l'illuminazione naturale;
- la superficie utile complessiva, nonché l'eventuale presenza di spazi accessori (altezza utile, portanza e finitura pavimenti, qualità copertura, impianti a servizio della produzione, logistica/carico-scarico, standard antincendio, accessibilità mezzi pesanti);

-
- la presenza e la qualità degli impianti tecnologici (elettrici, idrici, di riscaldamento, ecc.) e il relativo stato di manutenzione;
 - le finiture interne ed esterne, i materiali impiegati nella costruzione e l'eventuale presenza di elementi di pregio;
 - la vetustà dell'immobile, intesa come l'età della costruzione;
 - infine, il complessivo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile al momento della valutazione.

Attraverso l'analisi comparativa e la ponderazione di tutti i fattori sopra menzionati, il perito perviene a una stima il più possibile oggettiva e rispondente alle condizioni attuali del mercato immobiliare.

D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nel caso in esame il compendio immobiliare presenta una serie di elementi penalizzanti sotto il profilo qualitativo e manutentivo. La porzione principale del capannone, risalente alla fine degli anni Ottanta / inizi anni Novanta, risulta infatti datata.

La copertura manifesta un marcato stato di degrado, con infiltrazioni d'acqua riscontrati in occasione del sopralluogo anche in giornate asciutte, tali da far ritenere necessari interventi significativi di rifacimento o comunque di risanamento approfondito. A ciò si aggiunge un problema diffuso di presenza di piccioni, probabilmente favorito da aperture e discontinuità nella copertura, con conseguente deposito di sporco e probabile deterioramento dell'intradosso e di alcune finiture interne.

I servizi igienici a servizio della parte produttiva si presentano in scarso stato manutentivo, obsoleti e bisognosi di adeguamento con apparenti malfunzionamenti dovuti all'impianto di riscaldamento vista la presenza di taniche sotto i termosifoni.

La porzione di uffici al piano primo, pur censita catastalmente, risulta ancora allo stato grezzo e da ultimare, rappresentando quindi una superficie solo potenziale, che richiede ulteriori investimenti per essere effettivamente utilizzabile. Dal punto di vista localizzativo, infine, il capannone è inserito in una zona produttiva di Villa Bartolomea che, pur servita e funzionale, risulta meno appetibile sul mercato rispetto ad altri ambiti industriali più richiesti della provincia (ad esempio il territorio di Legnago o poli produttivi meglio serviti e maggiormente consolidati), con ulteriore incidenza negativa sulla commerciabilità e sul valore di mercato

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore bene (arrotondato)
Capannone con annessi uffici e area esterna	3.354	165	€ 553.410,00
TOTALE VALORE LOTTO 1			€ 553.410,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€ 1.500,00
Detrazione per spese tecniche per la presentazione di una pratica SCIA.	-€ 5.000,00
Detrazione per sanzione da corrispondere al Comune	-€ 1.000,00
Detrazione per diritti di segreteria da corrispondere al Comune	-€ 58,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€ 7.558,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 546.000,00

(valore arrotondato)

Valore LOTTO 1 € 546.000,00

(cinquecentoquarantaseimila,00)

D.2. LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI

D.2.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente alla ditta Novaplast s.r.l. con sede a Villa Bartolomea in via dell'Industria n° 11 – c.f. 01936780236.

Precedentemente i beni sono pervenuti alla ditta Novaplast srl secondo atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Macchi in Legnago (VR), in data 13/05/2009, rep. 144594 con il quale il Comune di Villa Bartolomea ha trasferito alla ditta NOVAPLAST S.r.l. la piena proprietà di due terreni edificabili identificati in catasto al N.C.T. del Comune di Villa Bartolomea al foglio 6, mappale 607 e 632

Precedentemente, con atto di compravendita del 14/02/2001, a rogito notaio Sergio Macchi, rep. 92069, registrato a Legnago il 5 marzo 2001 e trascritto il 16 febbraio 2001 il Comune di Villa Bartolomea ha acquistato i terreni sopra descritti.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si precisa che l'immobile, essendo intestato a una società, è stata effettuata apposita visura camerale, che si allega alla presente perizia.

D.2.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

I beni oggetto della presente relazione appartenenti al lotto 2 sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Villa Bartolomea come di seguito descritto:

- Foglio 6, particella 607 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 810 mq. – Reddito dominicale € 8,53 – reddito agrario € 4,18.

Storia catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha conosciuto nel tempo diverse variazioni catastali e toponomastiche, che se ne ripercorrono di seguito in ordine cronologico, sulla base della visura storica:

- impianto meccanografico del 26/09/1983, risulta censita la particella 17 con qualità seminativo classe 2 e superficie Ha 0.32.09, intestata ai sigg. do in regime di comproprietà.
- Successivamente, con atto di compravendita del 14/02/2001 (Notaio Sergio Macchi, rep. 92069), la proprietà delle aree tra cui la particella 17 (unitamente ad altre, tra cui

la 602) viene trasferita al Comune di Villa Bartolomea, che risulta quindi intestatario fino alla successiva alienazione.

- Con frazionamento del 10/12/2001 – pratica n. 338870 (n. 16662.1/2001) – vengono soppresse diverse particelle, tra cui la 17 e la 602, e viene costituita l'attuale particella 607, mantenendo qualità seminativo classe 2, con superficie Ha 0.08.10. A seguito del frazionamento, la particella 607 risulta dunque intestata al Comune di Villa Bartolomea.
- Infine, con atto di compravendita del 13/05/2009 (Notaio Sergio Macchi, rep. 144594), il Comune aliena la particella 607 alla società NOVAPLAST S.r.l., che ne risulta intestataria per la piena proprietà (1/1).
- Alla data della visura, pertanto, la particella Fg. 6 mapp. 607 risulta in capo a NOVAPLAST S.r.l. con continuità degli atti catastali a partire dal titolo del 2009.

- Foglio 6, particella 632 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 1.524 mq. – Reddito dominicale € 16,05 – reddito agrario € 7,87.

Storia catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha conosciuto nel tempo diverse variazioni catastali e toponomastiche, che se ne ripercorrono di seguito in ordine cronologico, sulla base della visura storica:

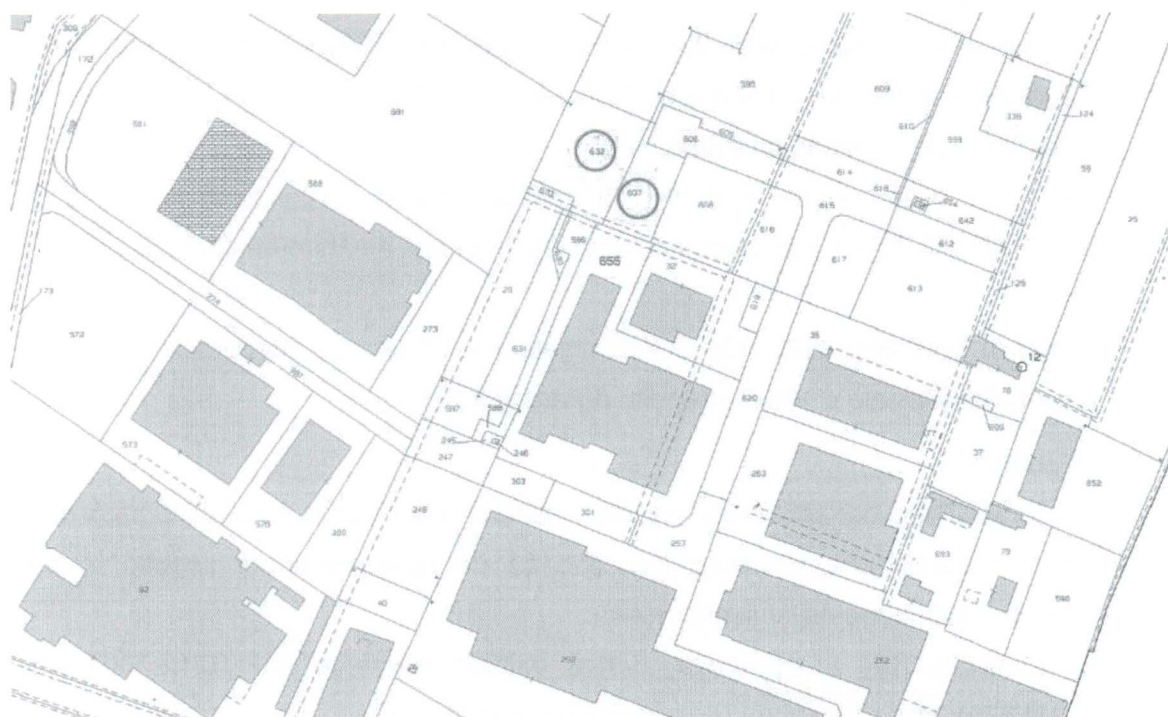
- La particella 622, a sua volta, deriva dal frazionamento del 10/12/2001 (pratica n. 338870), che ha soppresso numerose particelle del comparto, tra cui la 17, la 24, la 151, la 152, la 251 e la 602, generando una serie di nuovi mappali fra cui appunto la 622.
- La particella 602 era stata precedentemente costituita con frazionamento del 15/01/2001 (pratica n. 341045), con soppressione di altre particelle tra cui la 311.
- La particella 311 deriva dal frazionamento del 02/01/2001 (pratica n. 367), che aveva soppresso la particella originaria 14. In impianto meccanografico del 26/09/1983, la particella 14 risulta intestata ai sigg. _____ i regime di comproprietà.

-

Sotto il profilo della titolarità, la visura evidenzia che:

- fino al 14/02/2001 la proprietà è in capo ai sigg.

-
- dal 14/02/2001 al 13/05/2009 la proprietà risulta in capo al Comune di Villa Bartolomea, in forza di atto di compravendita del 14/02/2001 (Notaio Sergio Macchi, rep. 92069);
 - dal 13/05/2009 la proprietà passa a NOVAPLAST S.r.l., per atto di compravendita del 13/05/2009 (Notaio Sergio Macchi, rep. 144594).



Estratto di mappa catastale

I beni oggetto di procedura si trovano all'interno del Comune di Villa Bartolomea (VR) accessibili direttamente da via dell'Industria.

D.2.3. Descrizione dei beni

I terreni oggetto di stima, edificabili con le destinazioni d'uso indicate nei capitoli successivi e nel CDU allegato alla presente perizia, risultano accessibili direttamente da Via dell'Industria. Essi sono confinanti e in adiacenza al mappale 655 del foglio 6, sul quale insiste il capannone produttivo oggetto di perizia costituente il Lotto 1. I terreni costituiscono pertanto un'estensione contigua del comparto produttivo, con potenziale

utilizzo a servizio dell'insediamento esistente o per autonome esigenze insediative compatibili con la disciplina urbanistica vigente.

D.2.3.1. Contesto

L'immobile è ubicato in Comune di Villa Bartolomea (VR), in Via dell'Industria, all'interno della zona produttiva, posta in posizione periferica rispetto al centro abitato e caratterizzata dalla prevalenza di insediamenti artigianali e industriali, capannoni produttivi, depositi e magazzini, con presenza di alcuni lotti ancora liberi o a destinazione estensiva. L'area risulta agevolmente accessibile dalla viabilità principale: la zona industriale di Villa Bartolomea è infatti posta in prossimità dello svincolo sulla S.S. 434 "Transpolesana", che collega rapidamente il comune ai centri maggiori di Legnago, Verona e Rovigo, e si trova non lontano dalla linea ferroviaria Legnago-Rovigo. Il contesto può pertanto essere qualificato come tipico ambito produttivo di pianura, dotato di adeguata accessibilità veicolare anche per mezzi pesanti e di sufficiente dotazione di parcheggi e spazi di manovra, con limitata presenza di funzioni residenziali nelle immediate adiacenze.



Ortofoto fonte forMaps

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

I terreni edificabili oggetto di perizia, siti nel Comune di Villa Bartolomea e distinti al foglio 6 mappali 607 e 632, risultano compresi, nel PATI vigente, nell'A.T.O. 1 – Ambito urbano “Villa Bartolomea” e ricadono in aree di urbanizzazione consolidata. Nel P.I. adottato con D.C.C. n. 5 del 03/04/2024, entrambi i mappali risultano classificati in zona D1 – Produttive, Industriali, Artigianali di Completamento, con specificazione che i mappali 607 e 632 erano in precedenza individuati come ex zona D2 produttiva di espansione del PRG. Inoltre, i terreni sono interessati da fasce di rispetto per impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (ripetitori telefonici). Le possibilità edificatorie e le modalità di intervento restano pertanto subordinate alle specifiche Norme Tecniche Operative a cui si rimanda (art. 35 N.T.O-PI, ex art. 43 e 44-N.T.A.-PRG).

Calcolo superfici lotto unico

Comune	Foglio	Mappale	Qualità (C.T.)	Superficie catastale
Villa Bartolomea	6	607	Seminativo	810 mq. (Ha 0.08.10)
Villa Bartolomea	6	632	Seminativo	1.524 mq. (Ha 0.15.24)
Totale superficie catastale terreni				2.334 mq.

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Con riferimento all'individuazione di eventuali beni comuni e pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali, si evidenzia che i terreni oggetto di perizia risultano attualmente incolti e non fanno parte di un complesso condominiale. Pertanto, non si rilevano beni comuni condominiali né pertinenze condominiali da individuare.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai terreni avviene direttamente da Via dell'Industria, la quale termina in corrispondenza dei mappali 607 e 632e dei mappali adiacenti e confinanti, come visibile dall'immagine di seguito riportata. I terreni in oggetto, in particolare il mappale 607 e in misura minore il mappale 632, risultano confinanti con il mappale 655, sul quale insiste il capannone costituente il Lotto 1.



D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto di perizia, secondo quanto riportato all'interno del Piano degli Interventi del Comune di Villa Bartolomea e il P.A.T.I. risulta così inserito e dotato dei seguenti vincoli:



- Piano degli interventi: Zona D1 - PRODUTTIVE INDUSTRIALI ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO - ART.35

Capo III – AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 35 – Zona D1 – Produttive industriali artigianali di completamento

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi industriali artigianali.
2. In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone produttive di cui all'art. 24.2 dove è ammesso l'insediamento di industrie, magazzini, attività artigianali e commerciali, compreso le medie strutture di vendita, ed includendo tutte quelle attività urbanisticamente incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzarle in zone diverse da quelle residenziali come centri servizi di logistica destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi. Inoltre, sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con le attività produttive principali insediate quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.)
3. I cambi di destinazioni d'uso, con le destinazioni consentite dal presente articolo, sono ammessi solo a seguito di adeguamento degli standard urbanistici a quanto previsto dalla legislazione vigente, nonché della rete viaria nel caso di zone servite da viabilità insufficiente.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - a) Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.
 - b) Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti, senza variare la destinazione di zona. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di mc. 500,00 per unità produttiva, da realizzare contemporaneamente o

-
- j) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce, sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
 - m) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia residenziale, un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile potrà essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
 - n) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia per attività ed usi collettivi, un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,70 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso pubblico dei locali in questione; tale altezza utile potrà, altresì, essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente nell'esercizio pubblico alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
 - o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
 - p) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
 - q) si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
 - r) è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.



- P.A.T.I: Carta delle fragilità – Area idonea art. 41



- P.A.T.I: Carta delle trasformabilità – Area di urbanizzazione consolidata



- P.A.T.I: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – DLGS 259/2003, L. 36/2001 – art. 33

A completezza della documentazione, con riferimento alla situazione urbanistica dell'area, si riporta di seguito l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), che viene comunque allegato integralmente alla presente perizia.

FG.	PART.	MQ	Z.T.O.	A.T.O.	VINCOLI
6	607	810	D1 (ex Zona D2)	1	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA
6	632	1.524	D1 (ex Zona D2)	1	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA

Nel PATI vigente i terreni contraddistinti al foglio 6 mappali 607, 632, 655, sono compresi in Ambito Territoriale Omogeneo "1" - Ambito urbano "Villa Bartolomea" (art. 74 Norme Tecniche del PATI) e ricadono in aree di urbanizzazione consolidata (art. 44 Norme Tecniche del PATI).

Nel P.I. adottato con D.C.C. n. 5 del 03/04/2024, i terreni contraddistinti al foglio 6 mappali 607, 632, 655, ricadono in ZONA "D1" – Produttive, Industriali, Artigianali di Completamento (mappale 655 ex Zona D1 Produttiva di completamento e mappali 607 e 632 ex Zona D2 Produttiva di espansione del Piano Regolatore Generale). Ai fini dell'edificabilità, valgono le specifiche prescrizioni delle Norme Tecniche Operative, a cui si rimanda (art. 35 N.T.O-PI, ex art. 43 e 44-N.T.A.-PRG).

Nel P.I. adottato con D.C.C. n. 5 del 03/04/2024, i terreni contraddistinti al foglio 6 mappali 607, 632, 655 sono compresi in fasce di rispetto impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - ripetitori telefonici (art. 78 N.T.O-PI).

Si rilascia il presente certificato composto da n. 2 pagine, su carta legale, per gli usi consentiti dalla legge. Il presente certificato, a pena di nullità, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Prima dell'acquisto dei beni, sarà necessario visionare presso il Comune di Villa Bartolomea eventuali variazioni – aggiornamenti successivi alla data della perizia del piano degli interventi.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Con riferimento alla verifica di eventuali difformità catastali, si precisa che, trattandosi di terreni, non sono stati eseguiti rilievi strumentali finalizzati alla verifica puntuale della consistenza e della perimetrazione. Ai fini della presente perizia si assumono pertanto come riferimento le superfici nominali desunte dalle visure catastali e i dati riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea, i quali risultano coerenti con quanto indicato in Catasto. Alla luce di quanto sopra, non si rilevano difformità catastali accertabili in questa sede, restando eventuali verifiche metriche e riconfinamenti demandabili a specifico rilievo topografico qualora richiesto.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Con riferimento alla situazione edilizia dei terreni oggetto di perizia, si precisa che, trattandosi di aree non edificate e attualmente incolte, non sono stati eseguiti rilievi finalizzati alla verifica puntuale di consistenza e perimetrazione. Ai fini della presente relazione si assumono pertanto come riferimento i dati nominali desunti dalle visure catastali e quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea, che risulta coerente con gli identificativi e le superfici catastali.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 12 novembre 2025, i beni non risultavano utilizzati.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sono state comunque effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono emersi contratti di locazione.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici

ISCRIZIONE del 18/05/2009 – Registro Particolare 3882 – Registro Generale 18798
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca SPA con sede a Bologna c.f. 02843911203 contro Novaplast srl con sede a Villa Bartolomea (VR) c.f. 01936780236. Gravante sui seguenti immobili: C.T. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 607, 632, 655; C.F. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 655 cat. D/1 (opificio).

TRASCRIZIONE del 20/08/2025 – Registro Particolare 25753 – Registro Generale 35072
Atto giudiziario per sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore di Massa dei creditori di Navaplast srl contro Novaplast srl con sede a Villa Bartolomea (VR) c.f.

01936780236. Gravante sui seguenti immobili: C.T. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 607, 632; C.F. Comune di Villa Bartolomea, fg. 6 mapp. 655 cat. D/1 (opificio).

D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto desumibile dalla documentazione in atti e, in particolare, dall'atto di acquisto del 13/05/2009 (Rep. n. 144594, Notaio Macchi Sergio), i terreni identificati al Fg. 6 mappali 607 e 632 risultano trasferiti "nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano", con diritti, ragioni, accessioni, pertinenze nonché con eventuali servitù attive e passive, senza tuttavia che nell'atto medesimo siano specificate servitù particolari o oneri reali puntuali diversi da quelli di carattere generale.

Nello stesso atto è menzionato un precedente vincolo non aedificandi trascritto in data 04/09/1980, del quale l'Ente venditore dichiarava l'attuale inefficacia conseguente al mutamento della destinazione urbanistica del terreno. Tale previsione è riportata come elemento storico nell'atto di provenienza e non risulta configurata come limitazione vigente espressamente ribadita in capo all'acquirente.

Per quanto concerne invece i vincoli di natura urbanistica, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea in data 02/12/2025 si evince che i mappali 607 e 632 (come anche il mappale 655) ricadono in Zona "D1" – Produttive, Industriali, Artigianali di completamento nel P.I. adottato con D.C.C. n. 5 del 03/04/2024 (con richiamo alle specifiche Norme Tecniche Operative per la disciplina dell'edificabilità). Inoltre, i medesimi terreni risultano compresi in fasce di rispetto per impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – ripetitori telefonici. Tali prescrizioni e limitazioni urbanistiche costituiscono vincoli conformativi del territorio e, in quanto tali, sono destinati a permanere in capo all'acquirente, che dovrà attenersi in caso di interventi edilizi o trasformazioni urbanistiche.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si precisa che i beni oggetto di perizia non risultano inseriti in un contesto condominiale né fanno parte di un complesso con gestione comune regolata da condominio. Pertanto non si rilevano oneri condominiali ordinari o straordinari a carico del compendio.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

I terreni oggetto del presente lotto risultano terreni edificabili secondo le previsioni urbanistiche comunali (destinazione produttiva). In linea generale, ai fini fiscali, la tassazione della compravendita di terreni edificabili varia in funzione della qualifica del soggetto venditore.

Qualora la vendita sia effettuata da soggetto IVA nell'esercizio d'impresa (come tipicamente avviene per beni ricompresi nell'attivo di una società o di una procedura concorsuale), la cessione di terreni edificabili è ordinariamente soggetta ad IVA.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

I terreni oggetto di perizia, identificati al C.T. foglio 6 mappali 607 e 632 del Comune di Villa Bartolomea, risultano classificati dal CDU in zona produttiva D1. Dall'esame della documentazione urbanistica e degli atti di provenienza non emergono convenzioni di edilizia convenzionata né vincoli riconducibili a piani di edilizia residenziale pubblica/convenzionata (PEEP o analoghi). Pertanto i beni non risultano soggetti a regime di edilizia convenzionata, né a vincoli di prezzo massimo di cessione o canoni calmierati connessi a tale disciplina.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.2.13. Valutazione del lotto

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

D.2.13.1. Consistenza

Comune	Foglio	Mappale	Qualità (C.T.)	Superficie catastale
Villa Bartolomea	6	607	Seminativo	810 mq. (Ha 0.08.10)
Villa Bartolomea	6	632	Seminativo	1.524 mq. (Ha 0.15.24)
Totale superficie catastale terreni				2.334 mq.

D.2.13.2. Criteri di stima

Nel contesto della presente procedura di stima, l'aspetto economico primario da considerare è rappresentato dal valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi. La determinazione di tale valore costituisce un passaggio fondamentale per garantire una corretta e trasparente valutazione tecnico-economica del bene.

Una volta identificate e analizzate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la valutazione può essere effettuata adottando uno dei seguenti criteri metodologici:

- il metodo analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto generabile dal bene, oppure
- il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con valori di mercato di immobili simili.

Nel caso in esame, si è ritenuto più opportuno e coerente procedere con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo. Questo approccio è considerato il più adeguato per stimare in modo attendibile il valore commerciale attuale dell'immobile, in quanto consente di confrontare il bene oggetto della valutazione con immobili di recente oggetto di compravendita sul mercato libero. L'obiettivo è individuare il valore di mercato più probabile, ovvero quello che l'immobile potrebbe realisticamente ottenere in condizioni di libera contrattazione tra soggetti terzi indipendenti.

D.2.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per beni simili a quella dell'oggetto di stima.

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore bene (arrotondato)
Terreni edificabili in zona produttiva D1	2.334	30	€ 70.020,00
TOTALE VALORE LOTTO 2			€ 70.000,00

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Non sono previsti adeguamenti e correzioni della stima

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni € 70.000,00
(valore arrotondato)

Valore LOTTO 2 **€ 70.000,00**
(settantamila,00)

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

Verona, 10/12/2025

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Planimetrie catastali
- E.3. Estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli Abilitativi
- E.6. Fotografie degli interni
- E.7. Fotografie degli esterni

