

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

R.G.V.G. 11167/23

PRESIDENTE DEL TRIBUNALE E. d'Amico

Procedura di liquidazione

IMPRESA EDILE BONAMENTE ANGELO E DAVIDE SNC

Liquidatore Rag. Giambruno Castelletti

STIMA DEGLI IMMOBILI

1. INCARICO E QUESITO

- La sottoscritta dott. Arch. Anna Girardello nata a Verona il 07.02.1968, con studio in Verona Vic. S. Silvestro n. 2, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al n. 1298 veniva nominata dal Liquidatore, Rag. Giambruno Castelletti per la stima dei beni di proprietà della società in Liquidazione **IMPRESA EDILE BONAMENTE ANGELO E DAVIDE SNC**

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA - DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Mozzecane (VR), Via I° Maggio n. 15. Si tratta di un mappale sul quale insiste un capannone artigianale diviso in due subalterni con, costruito in aderenza, un fabbricato con due appartamenti di pertinenza dell'attività artigianale. Il capannone è di forma regolare, circa di forma a L, è di un piano fuori terra con una parte soppalcata, il fabbricato con i due appartamenti è di due piani fuori terra, poco più basso del capannone, costruito lungo il suo prospetto nord/est. L'immobile insiste su un mappale posto d'angolo. Il capannone ha attorno area a corte e a giardino. Di

seguito si inseriscono foto aeree per meglio individuare il mappale con il capannone e appartamenti.



Fig. 1 – Foto aerea dell'area attorno al capannone

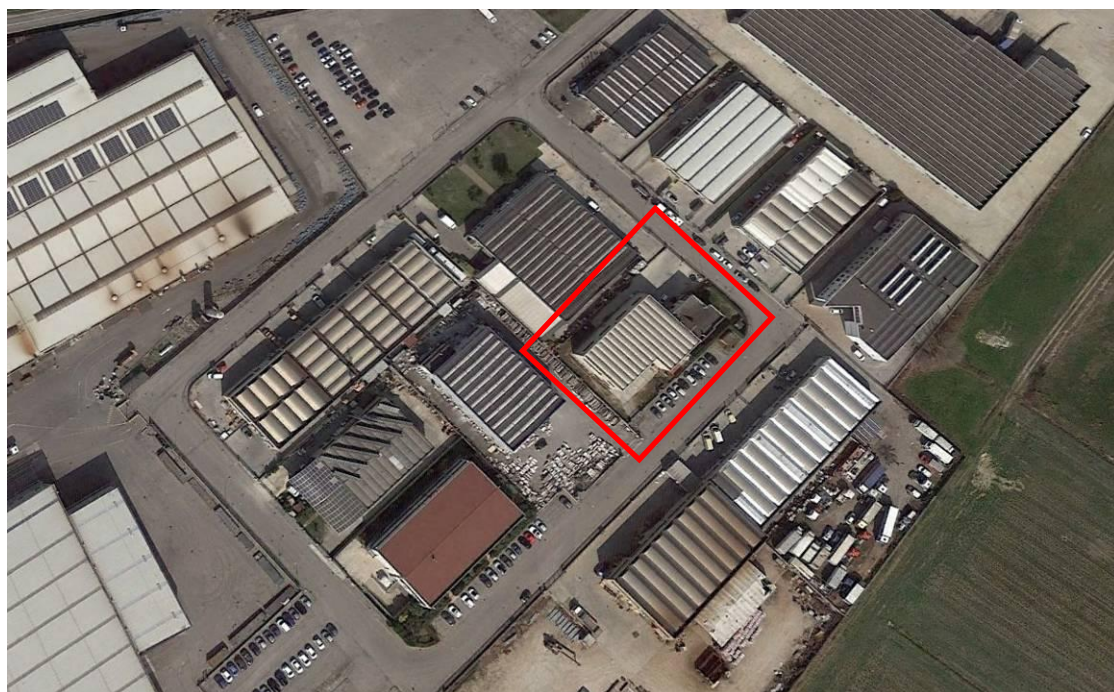


Fig. 2 - Foto aerea con inquadrato il lotto e fabbricati insistenti

Si trova nella zona industriale del Comune a nord/est del centro e posta lungo il lato est della strada principale che collega il comune di Villafranca di Verona al Comune di Mozzecane (VR) e a est della linea ferroviaria. Il comune di Mozzecane si trova a sud/ovest della provincia di Verona; confina con il comune di Mantova. Si trova a 26 km. dal centro di Verona, a 22 km. dal centro di Mantova e a 6 km. dal Comune di Villafranca di Verona. E' molto vicino al casello autostradale di Nogarole Rocca dell'Autostrada A22 del Brennero, a 6 km.. La vicinanza al casello sta portando ad uno sviluppo ulteriore delle zone industriali limitrofe, anche di quella di Mozzecane.

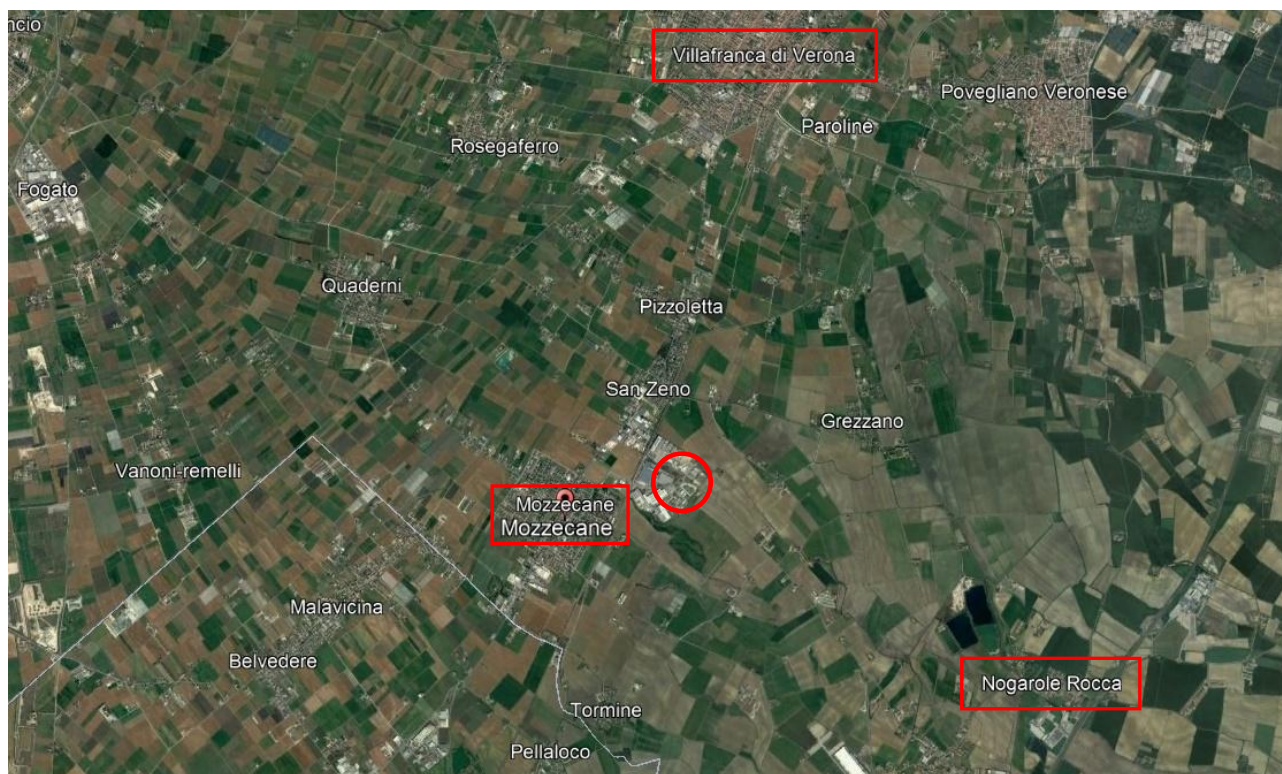


Fig. 3 – Inquadramento generale della zona

I beni sono così distinti catastalmente all'N.C.E.U. del Comune di Mozzecane (VR):

- **Fg. 21 mapp. 173 sub 1** cat. A/2

Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale Totale: 109 mq., Totale escluse aree scoperta: 106 mq. – Rendita € 244,03

- **Fg. 21 mapp. 173 sub 2** cat. A/2

Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale Totale: 111 mq., Totale escluse aree scoperta: 107 mq. – Rendita € 244,03

- **Fg. 21 mapp. 173 sub 3** cat. D/7

Classe -- – Consistenza -- – Superficie catastale -- – Rendita € 2.794,00

- **Fg. 21 mapp. 173 sub 4** cat. D/7

Classe -- – Consistenza -- – Superficie catastale -- – Rendita € 1.486,00

I beni sono intestati a

Impresa Edile Bonamente Angelo e Davide snc sede di Mozzecane (VR),

C.F. 02616460230 proprietà 1000/1000

Vi sono due BCNC Il **sub 5** che è BCNC ai sub 1 e 2 e il **sub 6** che è BCNC ai sub 3 e 4

L'ENTE URBANO, il terreno dove insistono i beni, è distinto catastalmente all'NCT

Fg. 21 - mapp. 173 ente urbano di ha 00 are 19 ca 28

Confini: all'NCT: nord/est mapp. 64 che è via I Maggio – sud/est mapp. 52-68-70 – nord/ovest mapp. 142 – sud/ovest mapp. 155 (salvo altri confini più recenti e precisi).

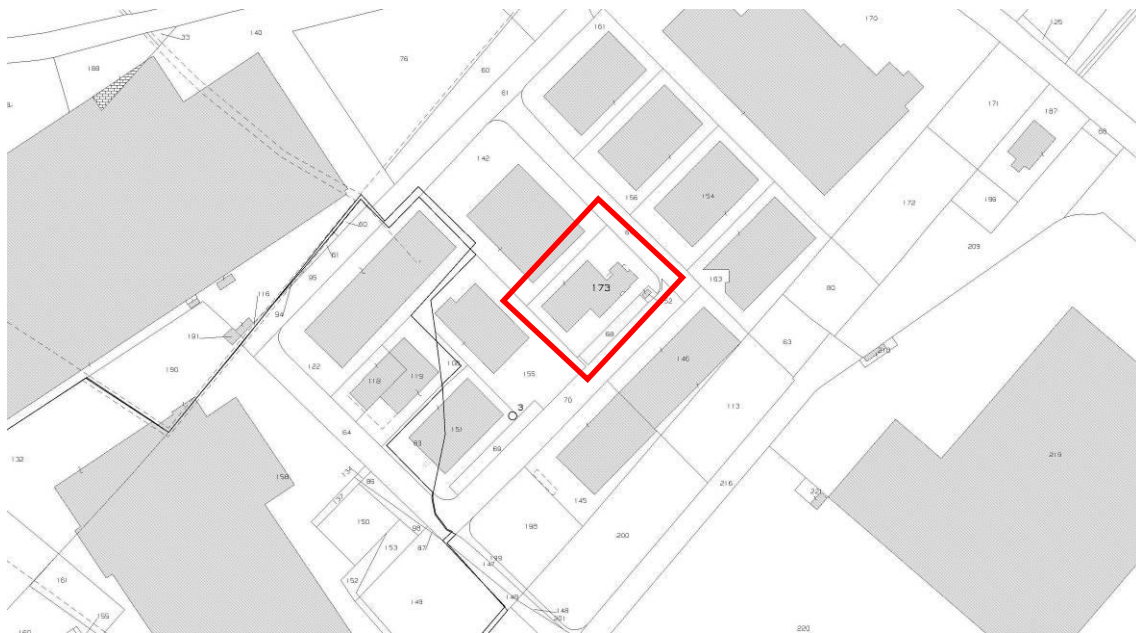


Fig. 4 – Porzione dell'estratto di mappa – Fg. 21 mapp. 173

Sui mappali più limitrofi insistono capannoni di simil fattura e superficie, poi vi sono altri capannoni di molto più grande dimensione, l'area è ulteriormente in via di sviluppo, in quanto nella parte a sud, rispetto a dove vi è il capannone oggetto di stima, stanno costruendo un grande polo logistico, di una importante azienda del settore di distribuzione e logistica.

3. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico i beni sono così classificati e normati:

Nel P.A.T. i beni si trovano:

- Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione - Art. 11 – Ambiti produttivi di sviluppo – Art. 9 In piccolissima parte all'interno della fascia di rispetto del pozzo di prelievo per uso idropotabile.
- Tav. 3 – Carta delle Fragilità - Art. 22 – Zona di scarsa soggiacenza della falda con penalizzazione geotecnica – Area di Risorgiva - In piccolissima parte all'interno della fascia di rispetto del pozzo di prelievo per uso idropotabile.
- Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Art. 26 Aree di Urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva ATO 2 – Art. 36 Aree di Rinaturalizzazione

- **Nel P.I.** i beni sono in **zona “D1 – Produttiva di Completamento** art. 8.4 delle NTO e per una piccola zona, nell'angolo del mappale lungo la strada, all'interno della fascia di rispetto del Pozzo di Prelievo per uso idropotabile, art. 8.12.2.

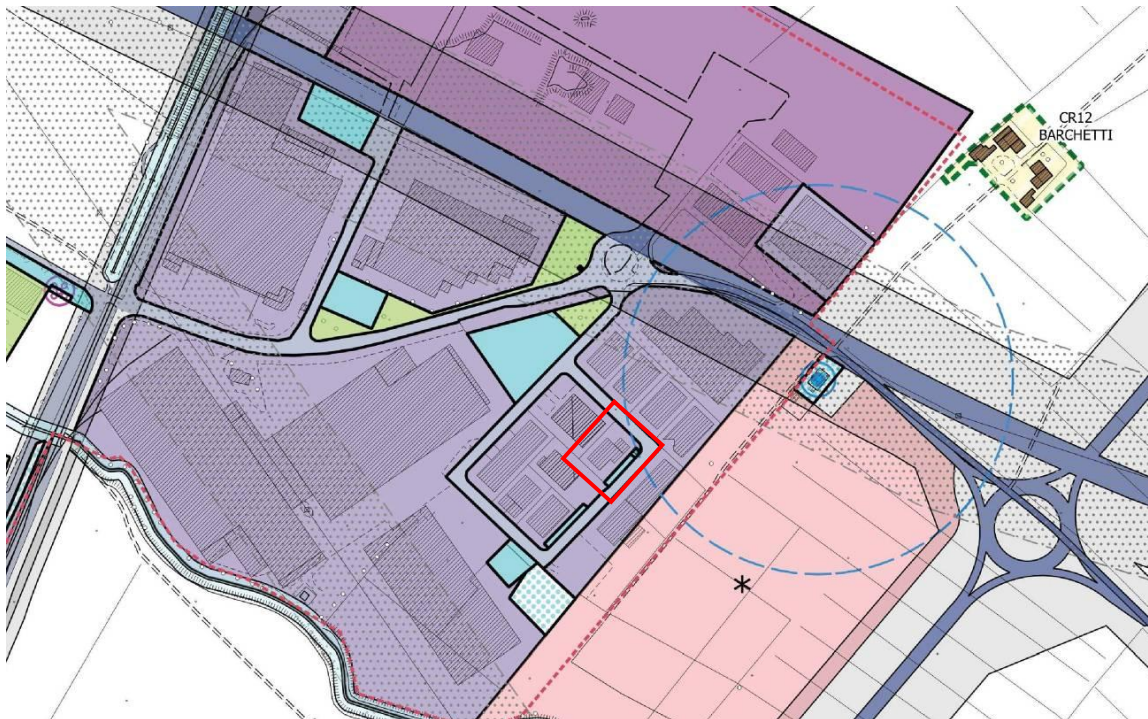


Fig. 5 - Estratto del P.I dalla tavola n. 8.1.1 ZONIZZAZIONE – ZONA NORD

PRATICHE EDILIZIE

Gli edifici sono stati costruiti con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 32 rilasciata il 22.11.2002, che ha come oggetto: Capannone Artigianale in sanatoria ai sensi dell'art. 97 della L.R. n. 61/1985. Costruito in Via I Maggio all'epoca identificata al Fig. 21 mapp. 105. Domanda presentata in data 12.09.2002 prot. n. 7372 dalla Società BONAMENTE ANGELO e DAVIDE S.n.c.

- Certificato di agibilità/abitabilità prot. n. 369, rilasciato il 17.01.2003 per C.E. n. 32 del 22.11.2002, rilasciato a Impresa Edile BONAMENTE S.n.c.

- Permesso di Costruire n. 42 rilasciato il 17.11.2003 prot. n. 9992, che ha come oggetto: Divisione in numero due unità immobiliari artigianali di magazzino artigianale e numero due alloggi a blocco. Beni in Via I Maggio all'epoca identificata al Fig. 21 mapp. 105. Domanda presentata in data 05.08.2003 prot. n. 6698 dalla Società BONAMENTE ANGELO e DAVIDE S.n.c.

- Permesso di Costruire n. 26 rilasciato il 16.05.2007 prot. n. 5754, che ha come oggetto: Sanatoria opere interne abitazioni di pertinenza di unità artigianali e completamento opere. Beni in Via I Maggio all'epoca identificata al Fg. 21 mapp. 105. Domanda presentata in data 01.03.2007 prot. n. 0002763 dalla ditta IMPRESA EDILE BONAMENTE ANGELO E DAVIDE SNC.

- DIA n. 818 presentata il 17.01.2008, che ha come oggetto: Interventi di variante al permesso di costruire n. 26/07, la variante consiste nella variazione della scala di accesso alle due abitazioni. Beni in Via I Maggio all'epoca identificata al Fg. 21 mapp. 105. Domanda presentata dalla ditta BONAMENTE ANGELO e DAVIDE S.n.c.

- Certificato di agibilità n. 29/2008 prot. n. 6239, rilasciato il 27.05.2008 per Permesso di Costruire n. 42/2003, Permesso di Costruire n. 26/2007 e DIA prot. n. 818/2008, rilasciato a Impresa Edile BONAMENTE S.n.c.

Si fa presente che sui luoghi si è constatato che lungo il confine del mappale posto a sud/est vi è un cancello carraio. Nelle pratiche edilizie è indicato che quel passo carraio deve essere chiuso e non si può utilizzare. Questo è indicato a mano e firmato sulla tavola della CE n. 32/2002 e nelle tavole delle pratiche successive non è indicato ma a tutti gli effetti sui luoghi c'è il cancello.

4. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE E SUA CONSISTENZA

Il mappale sul quale insistono i beni è un lotto di mq. 1.928,00, dato ricavato dalla visura catastale dell'ENTE URBANO e informazione che è anche riportata nell'ultima tavola di progetto presentata, DIA n. 818/2008. Tutti i dati a seguire verranno ricavati da questo ultimo progetto e dal catasto. Il mappale è d'angolo, lungo la via denominata Via I° Maggio, con accesso sia carraio che pedonale indicato con il civico n. 15; è di forma regolare, rettangolare, con l'angolo sud/est curvo a seguire l'andamento della strada.

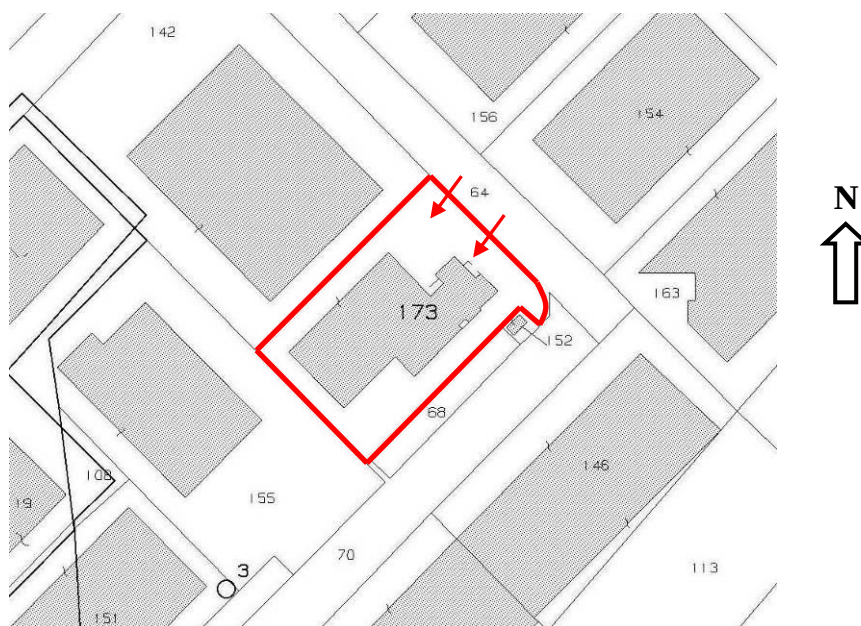


Fig. 6 – Porzione dell’Estratto di mappa

A nord/ovest e a sud/ovest confina con altri capannoni artigianali di simile superficie e tipologia, a nord/est direttamente con Via I° Maggio e a sud/est con una cabina elettrica e con una piccola porzione di parcheggio, situate lungo via I° Maggio. Gli immobili insistenti sul lotto seguono per forma quella del mappale. I fabbricati sono un capannone artigianale di un piano fuori terra diviso in due subalterni (sub 3 e sub 4) che era stato costruito prima e da un fabbricato costruito in adiacenza, lungo il lato nord/est del capannone, dove vi sono le due abitazioni pertinenti all’attività artigianale, ciò significa che secondo normativa è stato possibile costruirle con destinazione residenziale, in quanto direttamente collegate all’attività artigianale, infatti in questa Zona Territoriale Omogenea le abitazioni possono essere costruite o per il custode o per i proprietari e conduttori delle attività e non possono essere quindi vendute separatamente. Anche le attuali Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi dicono questo. Si riporta di seguito un estratto delle NTO art. 8.4.1. dove è specificato che sono ammesse residenze ... *“con destinazione ad alloggio del conduttore/custode dell’insediamento produttivo/terziario.”*

8.4. ZONA D1 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO

Sono incluse nella zona D1 le aree già interessate da insediamenti produttivi secondari e terziari, confermate dal piano regolatore generale.

8.4.1. FUNZIONI AMMISSIBILI

Nella zona D1 sono ammessi insediamenti/edifici destinati ad attività produttive secondarie, artigianato di servizio, attività terziarie in genere con esclusione delle grandi strutture di vendita e residenza, limitatamente a mc. 500 per unità locale di superficie coperta non inferiore a mq. 500, con destinazione ad alloggio del conduttore/custode dell'insediamento produttivo/terziario.

Nelle zone D1 è ammessa l'apertura di sale pubbliche da gioco secondo le vigenti normative nazionali e regionali di settore e fatto salvo il rispetto della distanza di ml. 500 in linea d'aria da osservare dai punti sensibili quali, gli edifici pubblici, le scuole, i luoghi di culto, le aree e i servizi sportivi e i parchi pubblici come individuati nel P.A.T.

Il fabbricato è di due piani fuori terra di forma circa rettangolare, vi è un appartamento per piano, al piano terra il sub 1 e al piano primo il sub 2, gli appartamenti sono molto simili per superficie e distribuzione interna.

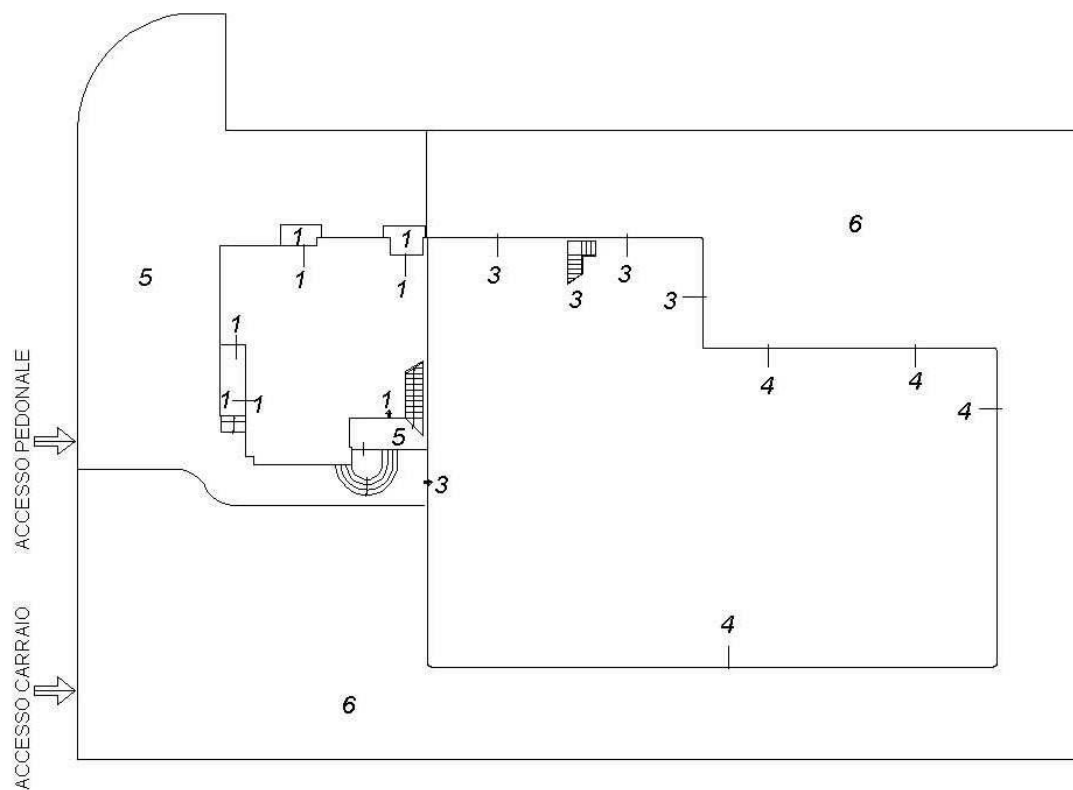
La superficie coperta dei fabbricati è di mq. 752,81, così suddivisa, la parte artigianale è di mq. 630,15 e residenziale di mq. 122,66.

Si fa presente che attorno ai fabbricati vi è tutta un'area esterna che è divisa catastalmente in due subalterni il Sub 5 Bene Comune non Censibile ai Sub 1 e 2 e il Sub 6 BCNC ai Sub 3 e 4, tali due subalterni non sono divisi tra loro del tutto, vi è una recinzione solo per una porzione che delimita la parte a giardino ma che non è esattamente lungo il confine dei sub 5 e sub 6.

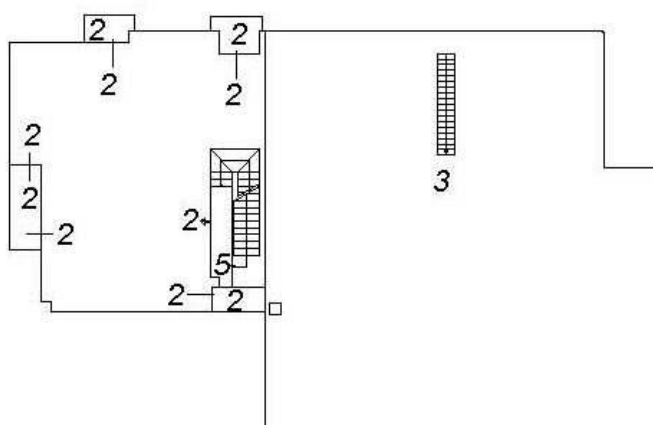
Il lotto è tutto recintato. La recinzione a confine con la strada è in muretto di c.a. con soprastante cancellata metallica. Il confine con i mappali di altra proprietà è in parte uguale a quella lungo la strada e per la parte rimanente è solo muro in c.a. di altezza maggiore, altezza che arriva fino a quella della cancellata metallica.

Nelle tavole di progetto, anche nell'ultimo progetto presentato, DIA n. 818/08, nell'area esterna sono stati identificate le zone a verde, a cortile/spazio di manovra e a parcheggio. Si inserisce l'estratto della tavola con indicate le aree coperte dei fabbricati, le zone a verde, corte e parcheggio, con gli accessi

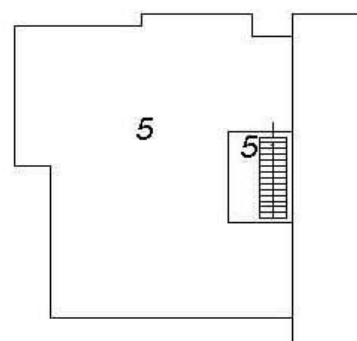
pedonale e carraio e si inserisce l'elaborato planimetrico dove si vedono i subalterni e i BCNC.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Fig. 7 – Elaborato planimetrico

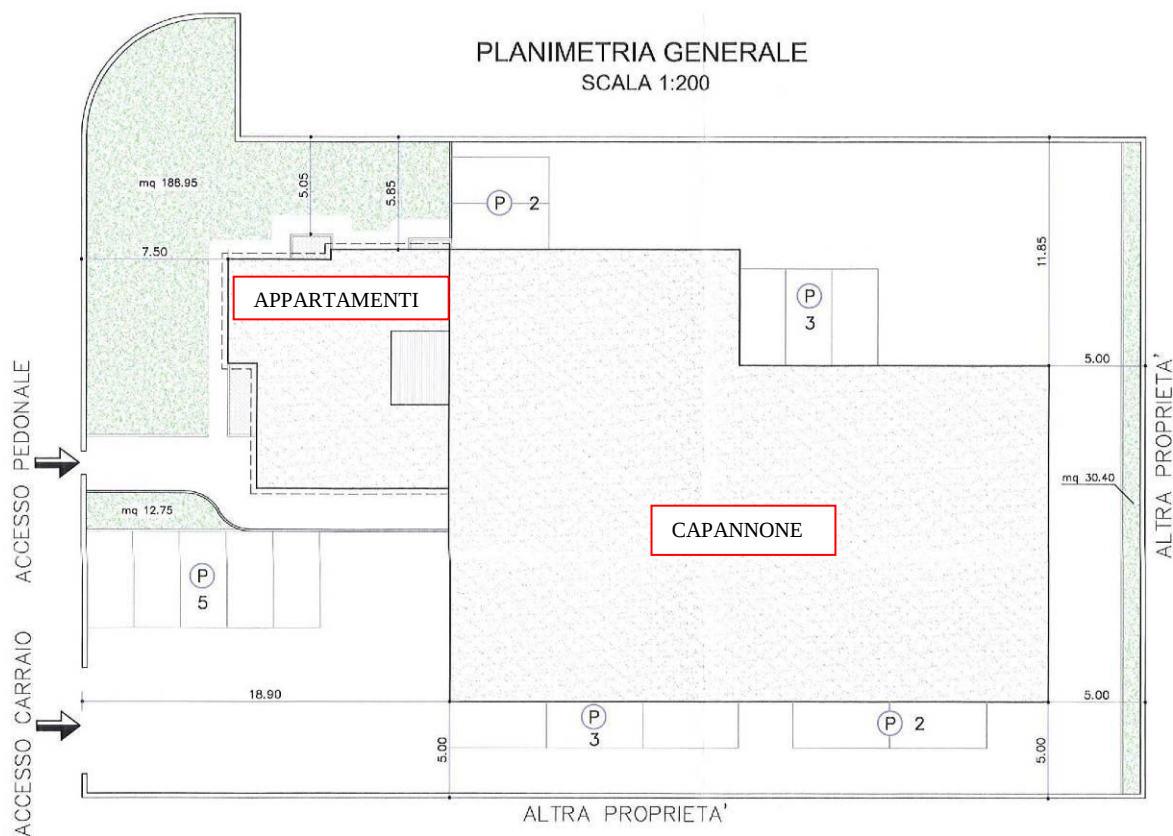


Fig. 8 – Estratto tavola DIA 818/08 – Planimetria Generale

A seguire delle immagini generali, dell'esterno del capannone e degli accessi.



Prospetto nord/est accesso al lotto



Angolo tra prospetti nord/est
e sud/est



Prospetto sud/est

DESCRIZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE – SUB 3 e SUB 4

Il fabbricato è formato da un capannone artigianale di un piano fuori terra con una parte soppalcata, è di forma ad L ed è un prefabbricato. Ha struttura in cemento armato con fondazioni di plinti in c.a. con pilastri e travi a I e a Y. I tamponamenti esterni sono pannelli orizzontali di spessore 20 cm. in spaccato di marmo. La pavimentazione è in battuto di cemento. La copertura è in lastre di fibrocemento ecologico (come indicato nel contratto/ordine di costruzione del capannone), non è stato posato il controsoffitto coibentante che doveva essere in lana di vetro. Quindi il capannone artigianale non è coibentato. L'altezza utile interna è di mt. 8,00, esternamente ha un'altezza di 9,15 mt.. Non è riscaldato, ha solo impianto elettrico e idrico, il suo stato di manutenzione nel complesso è discreto.

Il capannone è composto da due subalterni, di seguito si inserisce l'estratto della tavola ultima presentata in comune – DIA n. 818/2008 – **ultimo stato rilasciato di come dovrebbe essere il capannone, il quale è diviso catastalmente in due subalterni sub 3 e sub 4**, si rimanda anche alle planimetrie catastali allegate (Allegato n. 4). Si è constatato però, in occasione del sopralluogo, che il capannone fisicamente non è diviso da questo lungo muro. Si inserisce a seguire un disegno corretto dalla sottoscritta dello stato dei luoghi, **dove si vede che nella realtà dei fatti i due subalterni non sono divisi dal lungo muro divisorio e non sono stati realizzati i wc e l'anti wc del sub 4.**

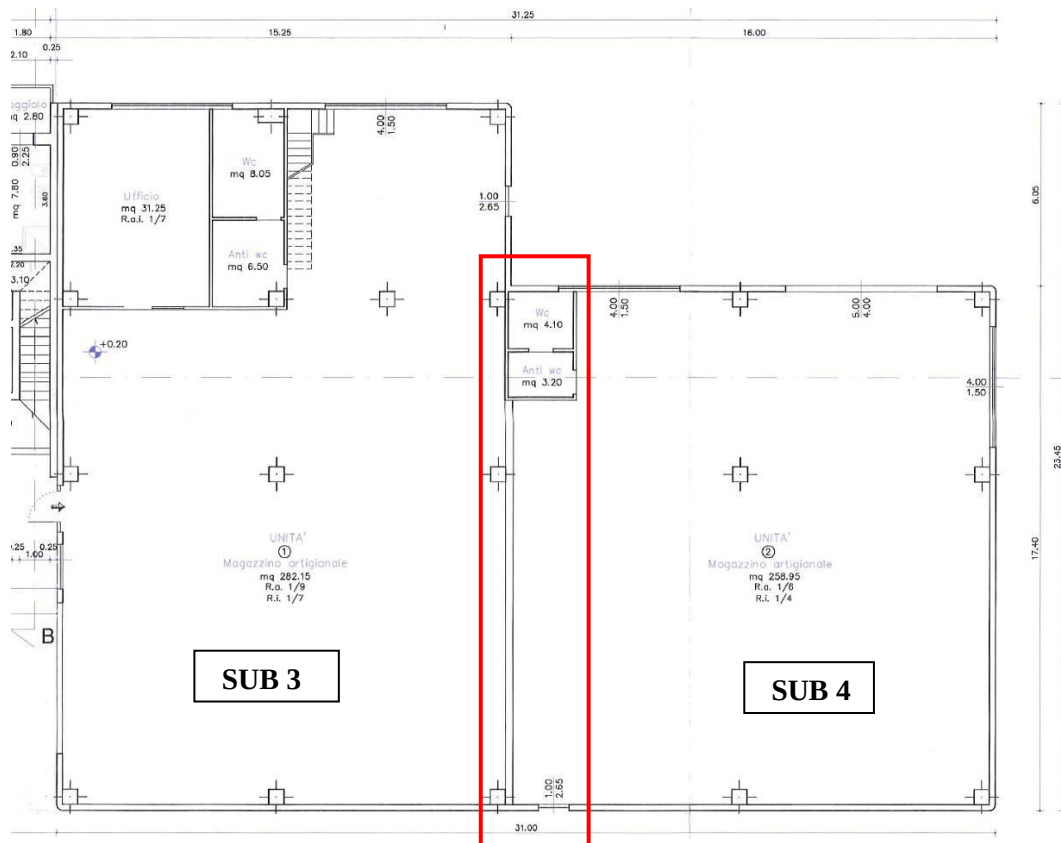


Fig. 9 – Estratto tavola DIA 818/08 – Piano Terra capannone

 Il rettangolo rosso, inserito dalla sottoscritta, evidenzia la difformità riscontrata: parete divisoria tra sub 3 e sub 4 e bagni nel sub 4. Il tutto non è stato in realtà costruito.

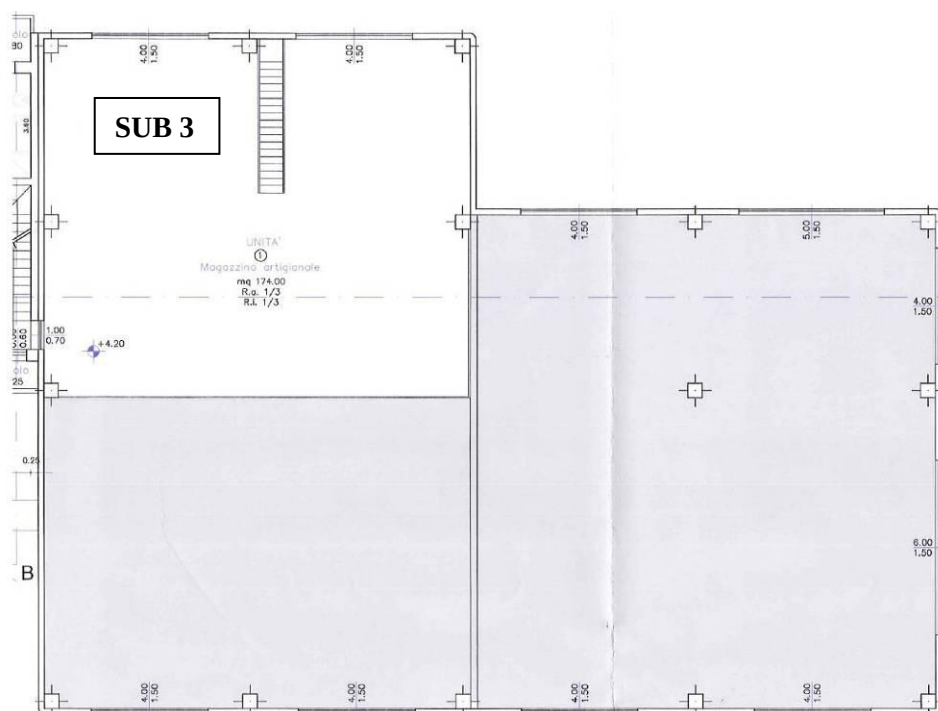


Fig. 10 – Estratto tavola DIA 818/08 – Planimetria Piano Primo capannone – parte soppalcata

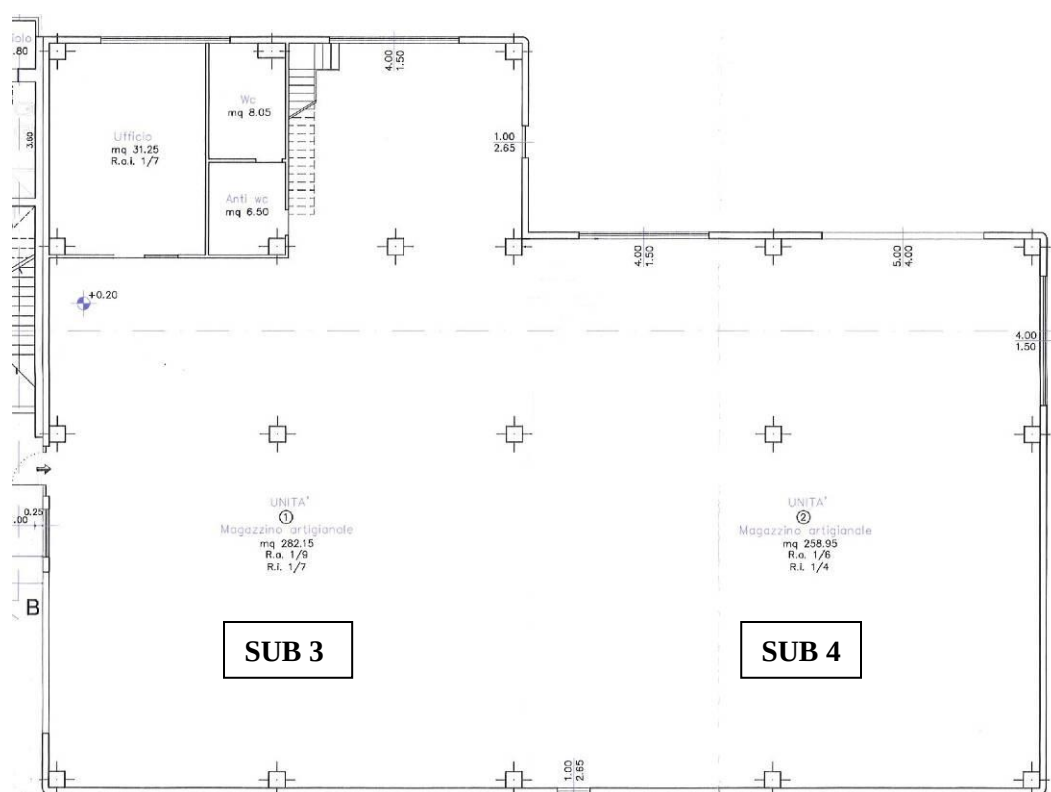


Fig. 11 – Planimetria STATO DEI LUOGHI – disegno realizzato dalla sottoscritta – Piano Terra capannone - si vede l'assenza del lungo muro divisorio tra i due subalterni e del wc e anti wc.

La porzione del capannone artigianale risulta costruita a fine 2002 con CE n. 32/2002 e agibilità rilasciata il 17.01.2002.

Successivamente con P.C. n. 42/2003 è stato costruito in adiacenza il fabbricato di due piani fuori terra con i due appartamenti e per il capannone si è richiesta la divisione anche “fisica” in due unità di magazzini artigianali, questa divisione fisicamente non è mai stata realizzata, ma catastalmente potrebbe essere mantenuta, per sistemare questa situazione andrebbe presentata una pratica edilizia in sanatoria e andrebbero sistemate le planimetrie catastali per aggiornare il tutto alla situazione attuale. Poi vi è stato un altro P.C. n.26/2007e come pratica finale è stata presentata DIA n. 818 nel 2008 per modifica di scala esterna alle unità abitative ed è stata rilasciata l'ultima agibilità, la n. 29 il 27.05.2008.

Descrizione del SUB 3 che in parte è anche soppalcato. Al piano terra il sub 3 è composto da un grande magazzino artigianale di mq. 282,15, con scala che porta al soppalco (piano primo). Poi ha un ufficio di mq. 31,25 riscaldato con ventilconvettori, un anti wc-spogliatoio di mq. 6,50 e il bagno di mq. 8,05. La caldaia si trova nel locale Wc, si tratta di una caldaia Vaillant a camera aperta. L'ufficio è pavimentato da piastrelle di ceramica 40x40 e ha serramenti in alluminio con vetrocamera. Il wc e l'anti wc sono pavimentati in piastrelle di ceramica 20x20 con stesso rivestimento tutto attorno. L'altezza interna di questa porzione composta dall'ufficio e bagni, che si trova sotto alla parte soppalcata è sottotrave di mt. 3,63 e sotto assito di mt. 3,85. Il soppalco ha struttura di solai in travi di legno che si incastrano sul muro perimetrale da una parte e su trave in ferro poggiata sui pilastri centrali del capannone dall'altra, è rimasto al grezzo, a vista vi è il massetto in c.a. sul quale andrebbero posati eventuali impianti e pavimento di finitura. Il soppalco si sviluppa per una superficie di mq. 174, a questo si è collegati da una scala ad una rampa in struttura di ferro.

Descrizione del SUB 4 Si tratta di un grande magazzino artigianale di mq. 259 interni. Catastalmente e anche nel progetto i due subalterni sarebbero divisi da un muro tutta lunghezza (vedi figure con stralci progetto inseriti in precedenza), ma nella realtà tale muro e i bagno del sub 4 indicati lungo il muro, non sono mai stati realizzati. Bisognerà quindi sistemare questa situazione con pratica di sanatoria dove venga eliminata tale divisione. Dal punto di vista catastale, anche se le due porzioni di capannone non sono fisicamente divise da un muro, possono ugualmente essere tenute divise in due subalterni, anche per questa situazione vi è la necessità di presentare due pratiche catastali docfa per l'aggiornamento delle planimetrie.

Quindi è un grande locale unico di misure interne attualmente di circa, tra pilastro e pannello di tamponamento mt. 16,00 e tra i pannelli di tamponamento di larghezza 17,00 mt., quindi calcolando 16,00 x 17,00 ha una superficie di mq. 272,00. Ha pavimento in battuto di cemento in discrete condizioni. I serramenti

del capannone sono in alluminio. Si fa presente che per la seguente stima si tiene conto come se la superficie corrispondente al lungo muro divisorio tra i sub 3 e sub 4 fosse a metà tra le due proprietà. Il muro nei disegni ha uno spessore di 20 cm. Quindi la larghezza lorda comprensiva dei muri del sub 3 è 14,90 mt. e la larghezza del sub 4 è di 16,10 mt..

A seguire si calcolano le superfici commerciali dei due capannoni artigianali. ragguagliate da coefficienti al fine di ricavare la superficie equivalente per la successiva stima (i coefficienti utilizzati sono esplicitati nel capitolo n. 7).

SUB 3 Porzione di capannone artigianale con ufficio e bagni

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Capannone artigianale	Piano terra	297,00	1	297,00
Capannone artigianale soppalco	Piano primo	186,00	0,50	93,00
Parte con Ufficio e bagno e antibagno	Piano terra	52,40	1	52,40
Totale		535,40		442,40

SUB 4 Porzione di capannone artigianale

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Capannone artigianale	Piano terra	280,00	1	280,00
Totale		280,00		280,00

A seguire si inseriscono foto del capannone nel complesso sub 3 e sub 4



Foto del capannone sub 3 e sub 4 – Piano terra



Foto del capannone piano primo soppalcato SUB 3



Foto dell'ufficio SUB 3





Foto bagno e antibagno sub 3

DESCRIZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE – SUB 1 e SUB 2

In adiacenza al capannone artigianale, lungo il lato posto a nord/est, nel 2003 è stato costruito un altro fabbricato di due piani fuori terra dove vi sono due appartamenti, uno per piano. Questa porzione è di circa forma quadrata. Ha una superficie coperta di mq. 122,66, come indicato nelle tavole progettuali. L'ingresso avviene dal cortile comune, identificato catastalmente come BCNC sub 5, tale sub 5 comprende una parte dell'area scoperta pavimentata in battuto di cemento, il giardino che c'è lungo i prospetti a nord/est e sud/est, l'androne e il vano scale, inoltre il sub 5 comprende anche il terrazzo-tetto coperto del fabbricato degli appartamenti, al quale si accede dal vano scale comune. Il sub 5 non è diviso dal sub 6 fisicamente da rete o muretto, vi è solo una rete divisoria, all'interno del sub 5 tra il piazzale e la parte a giardino. Il sub 6 è invece corte è parcheggi, è BCNC ai sub 3-4 che è il capannone artigianale (vedi fig. 7 precedente – pag. 10).

Il fabbricato è costruito con struttura in travi e pilastri in c.a. con solaio murature in laterocemento intonacate, le tramezze interne sono in laterizio. Il tetto è piano. I due appartamenti sono simili per dimensione, distribuzione interna impianti e finiture. Il fabbricato è in un buono stato di manutenzione.

I pavimenti interni nella zona giorno e nei bagni sono in piastrelle di ceramica, i bagni hanno rivestimento in mattonelle di ceramica. Il disimpegno e le camere hanno pavimento in parquet. Gli impianti sono dell'epoca di costruzione, quindi tra il 2003-2007. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia si trova lungo la parete esterna nel poggio del bagno più grande, i terminali scaldanti sono termosifoni in tubolari di acciaio, nei bagni vi sono i termoarredi. Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e gli oscuranti sono tapparelle in pvc, vi sono le zanzariere. C'è l'aria condizionata, ci sono due split, uno nel soggiorno/pranzo e l'altro nel disimpegno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è in un buono stato di conservazione.

Si inseriscono delle foto dei vari locali.

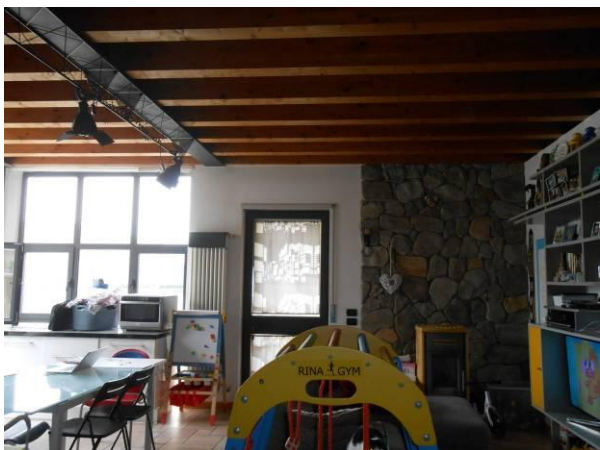
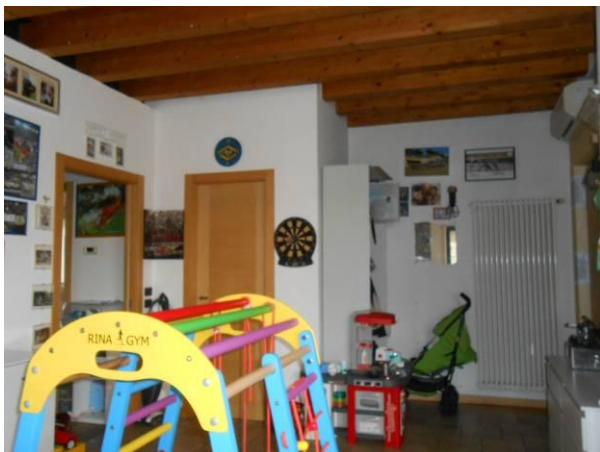
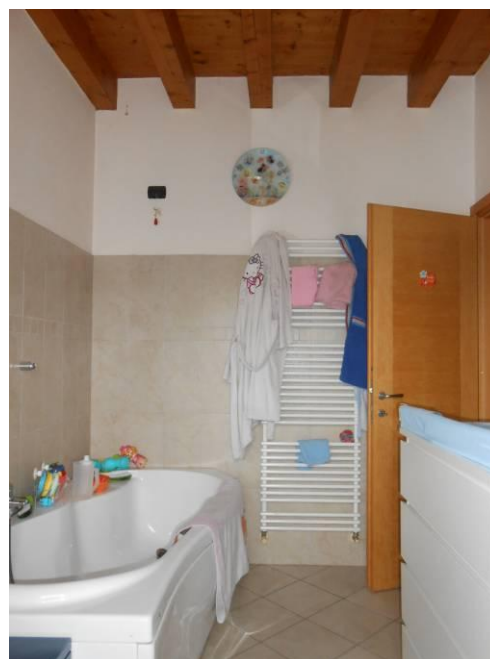


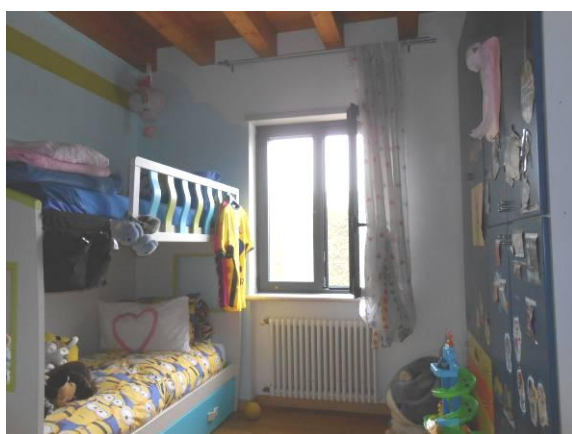
Foto Soggiorno-pranzo / cucina



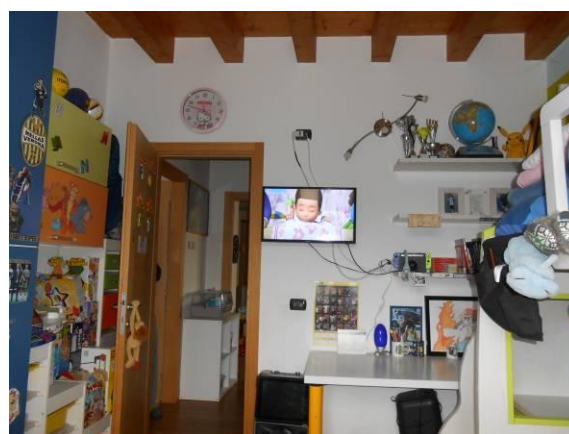
Disimpegno



Bagno



Camera



Ingresso camera matrimoniale



Bagno camera matrimoniale



Camera matrimoniale



Descrizione SUB 2 – Si tratta dell'appartamento posto al piano primo. E' formato dai seguenti locali di superficie netta: soggiorno/pranzo con angolo cottura di mq. 43,35, disimpegno mq. 5,05, due bagni, uno con ingresso dal disimpegno e uno con ingresso dalla camera matrimoniale rispettivamente di mq. 7,90 e 5,05, due camere di mq. 18,95 e 10,90 e quattro balconi di mq. 5,00, 2,25, 2,80 e 2,15.

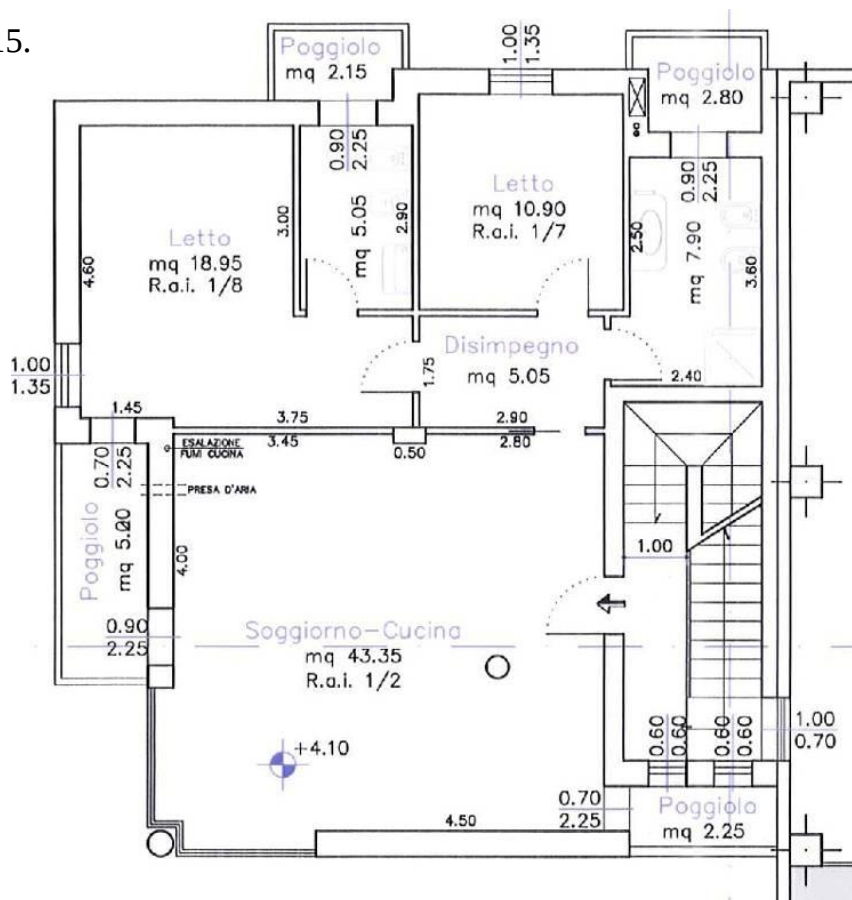


Fig. 13 – Pianta Piano Primo

I pavimenti interni nella zona giorno e nei bagni sono in piastrelle di ceramica, i bagni hanno rivestimento in mattonelle di ceramica. Il disimpegno e le camere hanno pavimento in parquet. Gli impianti sono dell'epoca di costruzione, quindi tra il 2003-2007. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia si trova lungo la parete esterna nel poggiatesta del bagno più grande, i terminali scaldanti sono termosifoni in tubolari di acciaio, nei bagni ci sono i termoarredi. Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e gli oscuranti sono tapparelle in pvc, vi sono le zanzariere. C'è la predisposizione dell'aria condizionata. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è in un buono stato di conservazione.

Si inseriscono delle foto dei vari locali.



Soggiorno-pranzo/cucina



Disimpegno



Bagno



Camera



Bagno camera matrimoniale



Camera matrimoniale



A seguire si calcolano le superfici commerciali dei due appartamenti con superfici ragguagliate secondo i coefficienti di riduzione per i balconi e per il terrazzo sul tetto (per i coefficienti di riduzione si rimanda al cap. n. 7 della Stima dei beni). Nel calcolo della superficie poi utile per la successiva stima, la superficie della terrazza verrà divisa a metà tra i due appartamenti, per quanto riguarda l'androne e il vano scale comuni il loro valore è già insito nella stima degli appartamenti. Il tetto a terrazza ha una superficie di mq. 120,00 che suddivisa in due è di mq. 60,00 ciascuno

Appartamento Piano terra SUB 1

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Appartamento	Piano terra	111,00	1	111,00
Balconi	Piano terra	10,15	0,25	2,54
Totale appartamento		<i>121,15</i>		<i>113,54</i>
Quota parte di ½ terrazzo praticabile	Tetto	60,00	0,10	6,00
Totale complessivo		181,15		119,54

Appartamento Piano primo SUB 2

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Appartamento	Piano primo	107,00	1	107,00
Balconi	Piano primo	12,20	0,25	3,05
Totale appartamento		<i>119,20</i>		<i>110,05</i>
Quota parte di ½ terrazzo praticabile	Tetto	60,00	0,10	6,00
Totale complessivo		179,50		116,05

Per quanto riguarda la superficie esterna, formata catastalmente dai due BCNC sub 5 e sub 6, i mq. rimanenti sono 1.175,19, nella stima il valore dell'area scoperta è già insito in quella dei fabbricati.

5. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto riguarda il fabbricato con i due appartamenti, sub 1 e sub 2, non si sono riscontrate difformità né edilizie e né catastali.

Per quanto riguarda il capannone con i due magazzini artigianali, sub 3 e sub 4, si sono riscontrate le seguenti difformità, come descritto in precedenza.

Il capannone è composto da due subalterni che in progetto già dal Permesso di costruire n. 42/03 e a seguire nel Permesso di Costruire n. 26/07 e nella DIA n. 818/08, erano stati indicati divisi da parete e nel sub 4 era stato fatto un wc con anti wc. In occasione del sopralluogo, avvenuto in data 19.03.2024, si è potuto constatare che nella realtà dei fatti i due subalterni non sono divisi dal lungo muro divisorio e non sono stati realizzati i wc e l'anti wc del sub 4. Quindi sia per quanto riguarda le pratiche edilizie sia per quanto riguarda le planimetrie catastali, vi è questa difformità.

Bisognerà sanare il tutto riportando l'esatto stato dei luoghi, dal punto di vista edilizio bisognerà presentare una **pratica di sanatoria**, per la quale si prevede un costo tra oneri professionali e per la sanzione, di circa **€ 7.000,00**. Inoltre andrà effettuato l'aggiornamento catastale con la presentazione dei due docfa con relative planimetrie catastali aggiornate, del sub 3 e sub 4. Per la **pratica catastale** e per i relativi oneri si prevede un costo di circa **€ 2.000,00**.

Tali costi verranno sottratti alla stima finale. A pagina 13-14 sono riportati i disegni di progetto e lo stato dei luoghi effettivo.

6. FORMALITA'

Vi sono due convenzioni edilizie stipulate tra il Comune di Mozzecane e tra vari proprietari, per la lottizzazione della zona produttiva dove ora sorgono il capannone e il fabbricato con le abitazioni oggetto di stima. Il terreno dove insistono i fabbricati che attualmente è Ente Urbano identificato al Fg. 21 mapp. 123 di 1928 mq., all'epoca delle Trascrizioni riguardanti la lottizzazione, era terreno così identificato al Fg. 21 mapp. 105 di mq. 1928. Nella prima Nota di Trascrizione il terreno era ancora di proprietà della ditta Bonato snc di Bonato Luigi e C.. L'atto di compravendita col quale la ditta Bonamente diventa proprietaria è del 25.03.1999, quindi nella seconda Trascrizione sono loro i proprietari.

- **Trascrizione** del 12.02.1999 R.G. 4341 e R.P. 3095 **per convenzione edilizia di lottizzazione** a favore del Comune di Mozzecane (VR) sede Mozzecane C.F. 00354500233 e contro tra gli altri la ditta Bonato SNC di Bonato Luigi e C. – soggetto n. 7 –, all'epoca proprietaria del mappale che era così accatastato all'NCT del Comune di Mozzecane: Fg. 21 mapp. 105. Il bene è indicato nell'Unità Negoziale n. 3, Immobile n. 1.

- **Trascrizione** del 18.06.1999 R.G. 21155 e R.P. 13782 **per convenzione edilizia di lottizzazione** a favore del Comune di Mozzecane (VR) sede Mozzecane C.F. 00354500233 e contro tra gli altri la ditta Impresa Edile Bonamente Angelo e Davide s.n.c. C.F. 02616460230 – soggetto n. 8 – diventata proprietaria del mappale che era così accatastato all'NCT del Comune di Mozzecane: Fg. 21 mapp. 105. Il bene è indicato nell'Unità Negoziale n. 12, Immobile n. 1.

Si allegano le ispezioni ipotecarie (Allegato n. 6) dalle quali si evince che non vi sono sui beni, terreno come accatastato ora Fg. 21 mapp. 123 e su tutti i

fabbricati, Fg. 21 mapp. 123 sub 1 – sub 2 – sub 3 – sub 4, iscrizioni o trascrizioni. Sono emerse soltanto le due convenzioni edilizie sul terreno come accatastato prima della costruzione dei fabbricati (Allegato n. 7)

7. STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame.

Sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità e tenendo conto della domanda e dell'offerta corrente in tale zona, si valuterà il bene con una stima sintetica comparativa.

Per il calcolo dei mq. e per la successiva stima si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici di balconi, logge, cantine, ripostigli, soffitte, soppalchi e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,60
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti: 0,25
- terrazze: da 0,10 a 0,20
- soppalchi: da 0,50 a 0,70
- giardini e spazi scoperti.: nel nostro caso la stima della superficie scoperta è già insita nella stima dei fabbricati

La sottoscritta ha effettuato varie ricerche per arrivare alla stima. I valori che successivamente verranno applicati sono stati ricavati dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Valori OMI che di seguito verranno riportati e dal sito Borsino Immobiliare.

STIMA CAPANNONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVO – ARTIGIANALE – SUB 3 e SUB 4

Si inseriscono i valori per il capannone a destinazione produttivo /artigianale (sub 3 e sub 4), per la tipologia produttiva si sono trovati soltanto valori dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

DATI OMI - PRODUTTIVO

COMUNE DI MOZZECANE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: MOZZECANE

Fascia/zona: Centrale/FASCIA DI TERRITORIO ATTRAVERSATTA DALLA S.S. MN-VR, COMPRENDENTE IL CAPOLUOGO, LA FRAZ. S.ZENO E COMPARTI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	370	465	L			

Si ritiene per il capannone, per i sub 3 e sub 4, di dare un valore di € 390,00 al mq. tenendo conto di tutto quanto descritto in perizia come ad esempio del fatto che è privo di impianto di riscaldamento e di coibentazione sul tetto e di tutto

quanto meglio precisato nei capitoli precedenti. Per la piccola porzione del sub 3 con uffici e bagni si dà un valore di € 700,00 al mq.

SUB 3 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Capannone artigianale	297,00	€ 390,00	€ 115.830,00
Capannone artigianale soppalco	93,00	€ 390,00	€ 36.270,00
Parte con Ufficio e bagno e antibagno	52,40	€ 700,00	€ 36.680,00
	442,40		€ 188.780,00

CHE SI ARROTONDA A

€ 189.000,00

- Valore quota/comlessivo intero:

€ 189.000,00

SUB 4 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Capannone artigianale	280,00	€ 390,00	€ 109.200,00
	280,00		€ 109.200,00

CHE SI ARROTONDA A

€ 109.000,00

- Valore quota/comlessivo intero:

€ 109.000,00

VALORE CAPANNONE SUB 3 + SUB 4

€ 189.000,00 + € 109.000,00 = € **298.000,00**

Si inseriscono i valori per gli appartamenti (sub 1 e sub 2), per i quali si sono reperiti dati dal sito dell'Agenzia delle Entrate e dal sito del Borsino Immobiliare. Si riportano i dati per le abitazioni Civili

COMUNE DI MOZZECANE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: MOZZECANE

Fascia/zona: Centrale/FASCIA DI TERRITORIO ATTRAVERSATA DALLA S.S. MN-VR, COMPRENDE IL CAPOLUOGO, LA FRAZ. S.ZENO E COMPARTI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1400	L			

Zone Immobiliari

Zone Centrali	Zone Semicentrali	Zone Periferiche
Zone Centrali Valore M² Affitto Vendita Fascia Di Territorio Attraversata Dalla S.s. Mn Vr, Comprendente Il Capoluogo, La Fraz. S.zeno E Comparti Limitrofi € 3,33 € 905 La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.		

Dati vendite medie al mq. € 905,00

Si ritiene di dare un valore al mq. di € **930,00** circa il valore medio tra il minimo Omi e il valore del Borsino Immobiliare, in quanto come spiegato nel cap. 4 gli appartamenti non si trovano in zona residenziale, ma produttiva e si sono potuti costruire solamente perché pertinenti all'attività che si svolge nel capannone. Ciò implica che possano essere venduti solamente con la vendita del capannone, come lotto unico e soprattutto nella stima si tiene conto che sono in zona diversa dalla residenziale.

SUB 1 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Appartamento	111,00	€ 930,00	€ 103.230,00
Balconi	2,54	€ 930,00	€ 2.362,20
Quota parte di ½ terrazzo praticabile	6,00	€ 930,00	€ 5.580,00
	119,54		€ 111.172,20
			€ 111.000,00

CHE SI ARROTONDA A

- Valore quota/comlessivo intero: **€ 111.000,00**

SUB 2 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Appartamento	107,00	€ 930,00	€ 99.510,00
Balconi	3,05	€ 930,00	€ 2.836,50
Quota parte di ½ terrazzo praticabile	6,00	€ 930,00	€ 5.580,00
	116,05		€ 107.926,50

CHE SI ARROTONDA A

€ 108.000,00

VALORE APPARTAMENTI SUB 1 + SUB 2

€ 111.000,00 + € 108.000,00 = **€ 219.000,00**

Il valore dell'area scoperta è già insito nella stima degli immobili.

Visto la situazione urbanistico/edilizia dei beni, visto la tipologia e conformazione e che gli appartamenti sono pertinenziali all'attività produttiva, si ritiene di fare una stima complessiva, sommando i valori sopra ricavati e si ritiene che i beni sia meglio vengano, per una eventuale compravendita, venduti assieme.

Il valore complessivo dei beni è quindi dato da

Appartamento	SUB 1	€ 111.000,00
Appartamento	SUB 2	€ 108.000,00
Capannone	SUB 3	€ 189.000,00
Capannone	SUB 4	€ 109.000,00
Totale		€ 517.000,00

A questo valore deve essere sottratto però il costo per la pratica di sanatoria edilizia e dell'aggiornamento catastale, il tutto spiegato al cap. n. 5, per complessivi € 9.000,00.

Quindi la stima finale è data da € 517.000,00 - € 9.000,00 = € 508.000,00

La stima totale dei beni è quindi di € 508.000,00

Verona 17 maggio 2024

Il tecnico

Arch. Anna Girardello



Allegati

- 1) Estratto di mappa catastale
- 2) Visure Catastali
- 3) Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Atto di compravendita del 25.03.1999
- 6) Ispezioni Ipotecarie proprietà e beni immobili
- 7) Note di trascrizione Convenzioni Edilizie
- 8) Concessione Edilizia n. 32/2002
- 9) Agibilità prot. 369 del 17.01.2003
- 10) Permesso di Costruire n. 42/2003
- 11) Permesso di Costruire n. 26/2007
- 12) DIA n. 818/2008
- 13) Agibilità n. 29/2008
- 14) Estratto Piano Interventi e Norme Tecniche Operative
- 15) Valori Immobiliari
- 16) Documentazione Fotografica