

TRIBUNALE DI VERONA

EREDITA' GIACENTE

PERIZIA DI STIMA

LOTTE DA 1 A 4

Eredità giacente

Volontaria Giurisdizione N. 11087/2021

Giudice delegato

Dott. Marco Nappi Quintiliano

Curatore

Avv. Giuliana Castelletti

Parte interessata

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it

Curatore

Avv. GIULIANA CASTELLETTI - giulianacastellette@studiolegalecastelletti.it

Arch. Andrea Zenaretti

Viale Andrea Palladio n° 29/A – 37138 – Verona

c.f. ZNRNDR87T21L781D – P.IVA 04281640237

email: studio@andreazenarettiarchitetto.it – pec: andreazenaretti@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	6
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	6
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	7
A.3.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	8
A.4.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 4	9
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	10
C.	DIVISIONI IN LOTTI	11
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	11
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA GINO BELTRAMINI N°62	11
D.1.1.	Proprietà	11
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	12
D.1.3.	Descrizione dei beni	14
D.1.3.1.	Contesto	14
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	15
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	21
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	23
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	23
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	25
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	29
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	33
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	33
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	34
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	35
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	36
D.1.13.	Valutazione del lotto	36
D.1.13.1.	Consistenza	36
D.1.13.2.	Criteri di stima	37
D.1.13.3.	Stima	38
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	39
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	40
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA RENATO SIMONI N°52.....	41
D.2.1.	Proprietà	41
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	44
D.2.3.	Descrizione dei beni	44

D.2.3.1. Contesto	45
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	45
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	52
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	52
D.2.4. Situazione urbanistica della zona	53
D.2.5. Situazione catastale dell'immobile	53
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile	57
D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile	61
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	61
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	62
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	63
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	63
D.2.13. Valutazione del lotto	63
D.2.13.1. Consistenza	63
D.2.13.2. Criteri di stima	64
D.2.13.3. Stima	65
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	66
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	66
D.3. LOTTO 3 – TERRENO SITO IN VIA GINO BELTRAMINI	67
D.3.1. Proprietà	67
D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	67
D.3.3. Descrizione dei beni	68
D.3.3.1. Contesto	68
D.3.3.2. Descrizione del terreno	69
D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	70
D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del terreno	71
D.3.4. Situazione urbanistica della zona	71
D.3.5. Situazione catastale del terreno	75
D.3.6. Situazione edilizia del terreno	75
D.3.7. Stato di occupazione del terreno	76
D.3.7.1. Stato di occupazione del terreno ed identificazione degli occupanti	76
D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici	76
D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	77
D.3.10.1. Consistenza	77
D.3.11.1. Criteri di stima	78

D.3.11.2. Stima	79
D.3.11.3. Adeguamenti e correzioni della stima	79
D.3.11.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni	79
D.4. LOTTO 4 – TERRENO SITO IN VIA PIO XII	80
D.4.1. Proprietà	80
D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	81
D.4.3. Descrizione dei beni	82
D.4.3.1. Contesto	82
D.4.3.2. Descrizione del terreno	83
D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	84
D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del terreno	85
D.4.4. Situazione urbanistica della zona	85
D.4.5. Situazione catastale del terreno	90
D.4.6. Situazione edilizia del terreno	91
D.4.7. Stato di occupazione del terreno	91
D.4.7.1. Stato di occupazione del terreno ed identificazione degli occupanti	91
D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici	91
D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	93
D.4.10. Valutazione del lotto	94
D.4.10.1. Consistenza	94
D.4.10.2. Criteri di stima	94
D.4.10.3. Stima	95
D.4.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima	96
D.4.10.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	96
E. Allegati generali (comuni a tutti i lotti)	97
F. Allegati per singoli lotti	97

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	V.G. N. 11087/2021
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Nuda proprietà per 1000/1000 per i beni catastalmente identificati: Foglio 42 – Mappale 813 - Sub. 1 - 2 Piena proprietà dell'intero per il bene catastalmente identificato: Foglio 42 – Mappale 813 - Sub. 8
Tipologia immobile	Fabbricato costituito da un appartamento al primo piano con garage e attività commerciale al piano terra Sup. commerciale mq 191,00
Ubicazione	Zevio (VR), Via Gino Beltrami n° 62
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Zevio (VR), Foglio 42 map. 813 sub. 1-2-8
VALORE DI STIMA del lotto 1 al netto delle decurtazioni	€ 178.000,00
Stato di occupazione	Non occupato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
NOTE	Vedasi quota di proprietà



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.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	V.G. N. 11087/2021
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Nuda proprietà per 1/2
Tipologia immobile	Terreno edificabile Sup. mq 592,00
Ubicazione	Zevio (VR), Via Gino Beltramini
Dati catastali	Catasto terreni, Comune di Zevio (VR), Foglio 42 mappale 688
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota 1/2 della nuda proprietà	€ 30.000
Stato di occupazione	Attualmente utilizzato come area esterna del bene descritto al lotto 2
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
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.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	V.G. N. 11087/2021
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per 4/9 indicazione catastale – Quota corretta 3/9
Tipologia immobile	Terreno in piccola parte edificabile e in gran parte agricolo Sup. mq 3.722,00
Ubicazione	Zevio (VR), Via Pio XII
Dati catastali	Catasto terreni, Comune di Zevio (VR), Foglio 42 map. 732
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota 3/9	€ 28.000
Stato di occupazione	Terreno incolto
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia situati nel **Comune di Zevio**, secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati all'Eredità giacente della _____ sede in Verona (VR) – _____ per le quote di seguito riportate:

- Nuda proprietà per 1000/1000 per i beni catastalmente identificati: Foglio 42 – Mappale 813 - Sub.1-2
- Piena proprietà dell'intero per il bene catastalmente identificato: Foglio 42-Mappale 813 – Sub. 8.
- Proprietà di 2/18 per i beni catastalmente identificati: Foglio 42 – Mappale 160 – Sub. 3 – 4.
- Nuda proprietà per 1/2 per il terreno catastalmente identificato al Foglio 42 – Mappale 688.
- Proprietà di 4/9 per il terreno catastalmente identificato al Foglio 42 – Mappale 732.

Si fa presente che la quota di 4/9 per ciascuno dei tre comproprietari indicata nelle visure catastali è errata. La corretta quota sarebbe 3/9 ciascuno. La divisione del presente terreno in parti uguali si evince all'interno dell'atto di divisione repertorio n. 95937 dell' 11 settembre 2001.

I beni, oggetto di perizia, risultano pervenuti alla sig.ra _____ secondo i diversi atti notarili, qui di seguito riportati:

- I beni identificati catastalmente con foglio 42 – particella 688 risultano donati per la nuda proprietà secondo atto del 03/06/1983 – repertorio n. 45468/2366 – Notaio dott. Fulvio Bidello e trascritto a Verona in data 23/06/1983 R.G. 13464 e R.P.10112.
- I beni identificati catastalmente con foglio 42 – particella 813 – subalterno 1 - 2 - 8 risultano ceduti dai precedenti comproprietari per l'intera quota di piena proprietà alla sig.ra _____, a cui, inoltre, risulta donato il diritto di usufrutto dalla sig.ra _____ riguardante il sub.8 secondo atto del 12/12/2002 – repertorio n. 133288/6962 – Notaio dott. Franco Celli e trascritto in rettifica a Verona in data 17/01/2007 R.G. 2551 e R.P.1441.

C. DIVISIONI IN LOTTI

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di perizia, si ritiene opportuna la formazione di quattro lotti di vendita per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare. I lotti, che saranno descritti nel dettaglio nei paragrafi successivi, sono così suddivisi:

LOTTO 1: foglio 42 – particella 813 – subalterno 1– 2 – 8

LOTTO 2: foglio 42 – particella 160 – subalterno 3 – 4

LOTTO 3: foglio 42 – particella 638

LOTTO 4: foglio 42 – particella 732

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA GINO BELTRAMINI N°62

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, identificati catastalmente al foglio 42 particella 813 sub.1-2, sono situati nel Comune di Zevio e risultano attualmente intestati per l'intera quota della nuda proprietà all'Eredità giacente della sig.ra :

e per l'intera quota di usufrutto alla sig.ra _____ nata a San Giovanni Lupatoto (VR) il 02/05/1942. Mentre il bene, identificato catastalmente con foglio 42 particella 813 sub.8 situato nel Comune di Zevio, risulta attualmente intestato per l'intera quota di proprietà all'Eredità giacente della :

I beni identificati catastalmente con foglio 42 – particella 813 – subalterno 1-2-8 risultano ceduti dai precedenti comproprietari per l'intera quota di piena proprietà alla sig.

_____, a cui, inoltre, risulta donato il diritto di usufrutto dalla sig.ra _____ riguardante il sub.8 secondo atto del 12/12/2002 – repertorio n. 133288/6962 – Notaio dott. Franco Celli e trascritto in rettifica a Verona in data 17/01/2007 R.G. 2551 e R.P.1441.

I precedenti proprietari risultano essere:

-

-

-

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A – Abitazione piano primo:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Zevio (VR):

FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale 171 mq. - totale escluse aree scoperte 166 mq. – Rendita 522,91€.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale 171 mq. - totale escluse aree scoperte 166 mq. – Rendita 522,91€.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2002 Pratica n. 331931 in atti dal 02/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15967.1/2002)
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Rendita 522,91€.
- VARIAZIONE del 12/11/2002 Pratica n. 306773 in atti dal 12/11/2002 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 14393.1/2002)
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Rendita 522,91€.

B – Autorimessa piano terra:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Zevio (VR):

FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale 28 mq. – Rendita 65,85€.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale 28 mq. – Rendita 65,85€.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2002 Pratica n. 331931 in atti dal 02/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15967.1/2002)
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 25 mq – Rendita 65,85€.
- VARIAZIONE del 12/11/2002 Pratica n. 306773 in atti dal 12/11/2002 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 14393.1/2002)
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 25 mq – Rendita 65,85€.

C – Laboratorio per arti e mestieri al piano terra:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Zevio (VR):

FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 8 – Categoria C/3 – Classe 5 – Consistenza 41 mq – Superficie catastale 52 mq. – Rendita 148,22€.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 8 – Categoria C/3 – Classe 5 – Consistenza 41 mq – Superficie catastale 52 mq. – Rendita 148,22€.
- VARIAZIONE del 02/12/2002 Pratica n. 331965 in atti dal 02/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-NEGOZIO- LABORATORIO (n. 15970.1/2002)
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 8 – Categoria C/3 – Classe 5 – Consistenza 41 mq – Rendita 148,22€.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2002 Pratica n. 331931 in atti dal 02/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15967.1/2002)
FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 3 – Categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 39 mq – Rendita 1039,22€.

-
- VARIAZIONE del 12/11/2002 Pratica n. 306773 in atti dal 12/11/2002 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 14393.1/2002)

FOGLIO 42 – PARTICELLA 813 – SUB. 3 – Categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 39 mq – Rendita 1039,22€.

I beni oggetto di perizia confinano a nord-est con altre proprietà che si possono identificare catastalmente al foglio 42 – Particella 315 – Particella 996 – Particella 313 – Particella 160. A sud in aderenza con la porzione di fabbricato di cui fa parte e a sud-ovest con un parco comunale identificato alla particella 227.



Estratto di mappa

Il bene oggetto di perizia si trova nel Comune di Zevio (VR) in via Gino Beltramini, n°62.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il lotto di vendita, collocato all'interno della frazione di Campagnola del Comune di Zevio, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da edifici a destinazione residenziale di analoga fattura. Si trova in una posizione centrale rispetto alla

piccola frazione di Campagnola e nelle strette vicinanze del paese di Raldon. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nei centri abitati di Campagnola e Raldon mentre, il resto dei servizi è facilmente raggiungibile a pochi minuti di macchina nel più grande paese di San Giovanni Lupatoto.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona sud distante circa 10 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 17 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 13 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.



Google maps

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

I beni appartenenti al lotto 1 sono collocati all'interno di un lotto nella frazione di Campagnola e confinano a nord-est con giardini appartenenti a fabbricati residenziali di

analoga fattura, a sud con l'altra porzione di edificio e ad ovest con un parco comunale. L'accesso carrabile e pedonale all'edificio avviene su via Gino Beltramini, attraverso una porzione di terreno in parte pavimentata che conduce fino all'ingresso del bene e che affianca l'altra parte di fabbricato in cui è presente un'officina al piano seminterrato e un appartamento al piano superiore.

L'ingresso all'abitazione è posto al piano terra ed è collegato sia al garage (sub.2) sia alla parte destinata a spogliatoio appartenente al laboratorio (sub.8). Una scala interna conduce al piano primo ove è collocato l'appartamento e al piano scantinato dove troviamo una taverna con camino illuminata da una bocca di lupo, un ripostiglio posto nel sottoscala e una cantina. L'abitazione è costituita da un'ampia zona giorno open space con soggiorno e angolo cottura a vista separati da un piccolo muretto di altezza inferiore, dotata di camino, terrazzo sul fronte ovest e balcone sul fronte nord. Un disimpegno distribuisce la zona notte composta da due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, un bagno finestrato e un piccolo ripostiglio. In prossimità dell'ingresso dell'abitazione al piano terra è posizionato l'accesso all'autorimessa, dotato di una basculante manuale. L'ingresso del laboratorio, recentemente utilizzato e attrezzato per attività di parrucchiera, avviene attraverso una grande vetrata posta sul fronte ovest preceduta da un porticato. Un secondo accesso di servizio è collocato nel locale d'ingresso che distribuisce alle altre unità. Il negozio è suddiviso in una sala principale, un antibagno, due bagni e uno spogliatoio.



Vista esterno portico d'ingresso



Vista esterno fronte nord



Ingresso



Locale laboratorio



Antibagno Laboratorio



Bagno laboratorio



Taverna



Cantina





Soggiorno



Camera



Camera



Camera

Calcolo superfici LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
ABITAZIONE E AUTORIMESSA			
<i>Ingresso – vano scala</i>	<i>13,75 mq.</i>	<i>1</i>	<i>13,75 mq.</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>5,95 mq.</i>	<i>1</i>	<i>5,95 mq.</i>

<i>Ripostiglio</i>	<i>2,55 mq.</i>	<i>1</i>	<i>2,55 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>12,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>12,30 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>19,10 mq.</i>	<i>1</i>	<i>19,10 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>19,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>19,30 mq.</i>
<i>Bagno</i>	<i>10,35 mq.</i>	<i>1</i>	<i>10,35 mq.</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>29,50 mq.</i>	<i>0,50</i>	<i>14,75 mq.</i>
<i>Taverna</i>	<i>41,90 mq.</i>	<i>0,50</i>	<i>20,95 mq.</i>
<i>Cantina</i>	<i>16,60 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>5,81 mq.</i>
<i>Balcone</i>	<i>9,70 mq.</i>	<i>0,25</i>	<i>2,43 mq.</i>
<i>Balcone</i>	<i>6,20 mq.</i>	<i>0,25</i>	<i>1,55 mq.</i>
<i>Totale abitazione – autorimessa (valore arrotondato)</i>			<i>129,00 mq</i>
<i>LABORATORIO</i>			
<i>Laboratorio</i>	<i>34,80 mq.</i>	<i>1</i>	<i>34,80 mq.</i>
<i>Antibagno</i>	<i>4,65 mq.</i>	<i>1</i>	<i>4,65 mq.</i>
<i>Bagni</i>	<i>5,60 mq.</i>	<i>1</i>	<i>5,60 mq.</i>
<i>Spogliatoio</i>	<i>5,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>5,30 mq.</i>
<i>Totale laboratorio (valore arrotondato)</i>			<i>50,00 mq</i>

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

<i>- Balconi e lastrici solari</i>	<i>coefficiente</i>	<i>25%</i>
<i>- Terrazzi e Logge</i>	<i>coefficiente</i>	<i>35%</i>
<i>- Portici e patii</i>	<i>coefficiente</i>	<i>35%</i>
<i>- Corti e cortili</i>	<i>coefficiente</i>	<i>10%</i>
<i>- Giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq</i>	<i>coefficiente</i>	<i>10%</i>
<i>L'eccedenza</i>	<i>coefficiente</i>	<i>2%</i>
<i>- Cantine e locali accessori (non collegati)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>20% / 30%</i>
<i>- Locali accessori collegati</i>	<i>coefficiente</i>	<i>35%</i>
<i>- Locali tecnici</i>	<i>coefficiente</i>	<i>15%</i>
<i>- Box (non collegato ai vani principali)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>50%</i>

- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili con altezza < 1,50m	coefficiente	15%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde	Discrete
Manto di copertura	Coppi	Mediocri
Scale interne	Legno e ceramica	Buone

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno. Porta finestra scorrevole per il laboratorio di parrucchiera.	Buone
Infissi interni	Legno	Mediocri
Infissi esterni	Legno	Mediocri
Protezione infissi esterni	Scuri in legno colore noce	Scarse
Pareti interne	Tinteggiate, la taverna presenta un rivestimento in legno mentre cantina e garage sono al grezzo.	Buone
Pavimentazioni interne	Piastrelle di marmette di graniglia	Buone

Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di vetro e ceramica	Mediocri
---------------------------	--------------------------------	----------

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Da verificare	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate	Da verificare	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Da verificare	Apparentemente a norma
Citofonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Telefonico	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Caldaia con termosifoni collegato con al laboratorio	Da verificare	Apparentemente a norma
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Presente	Da verificare	Apparentemente a norma
Impianto di irrigazione	Non presente	-	-

Si fa presente che gli impianti dell'abitazione e del laboratorio utilizzato come parrucchiera sono collegati tra loro e sono dotati di un'unica caldaia che garantisce il riscaldamento e l'acqua calda alle due unità. La caldaia si trova posizionata all'interno del bagno al piano terra appartenente al sub. 8 (laboratorio).

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

Le pertinenze dei beni oggetto di perizia, si identificano in un ingresso pedonale, ingresso carrabile e corte e sono meglio individuati catastalmente qui in seguito:

- Foglio 42 – Particella 813 – Sub. 6 bene comune non censibile ai sub. 1 – 2 – 8.



Elaborato planimetrico

Infine, si evidenzia che la porzione compresa nel riquadro blu appartenente al bene comune non censibile (sub. 6), dal rilievo effettuato in data 19/06/2023, risulta separata dal resto del terreno con una recinzione metallica e dotata di cancelletto per l'accesso all'unità confinante. Inoltre, tale porzione viene utilizzata come pertinenza del bene adiacente e catastalmente identificato con Foglio 42 – Particella 160, anch'esso oggetto di perizia.

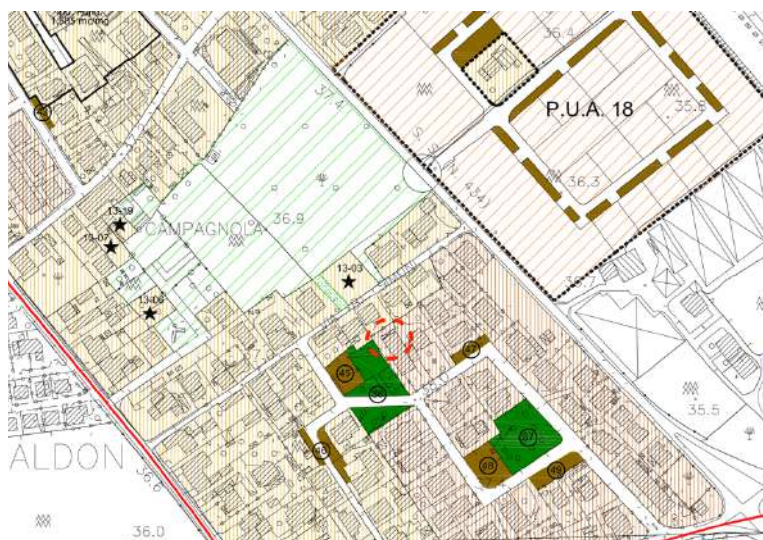
Tale porzione dovrà essere ripristinata e accorpata alla restata porzione di corte esterna (sub 6) del lotto 1.

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

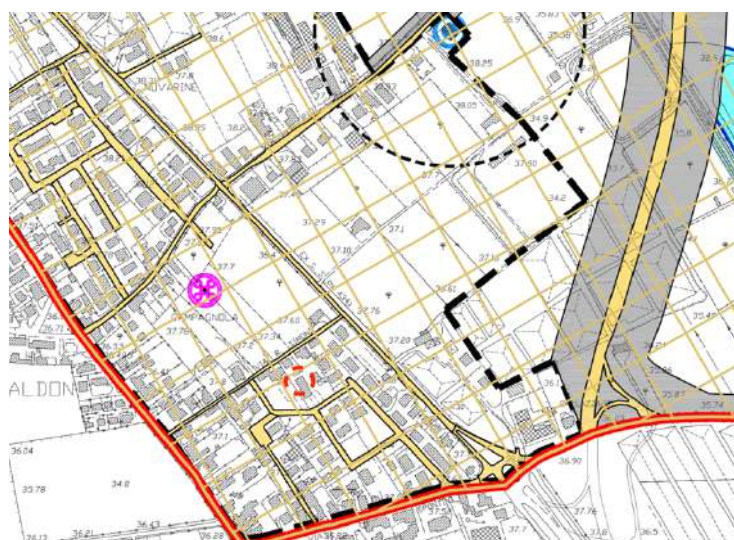
L'accesso al bene avviene dalla strada comunale di uso pubblico denominata via Gino Beltramini.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Zevio, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



PIANO DEGLI INTERVENTI-ZONE SIGNIFICATIVE: Zona B1 residenziale semi estensiva di completamento art. 5.4.



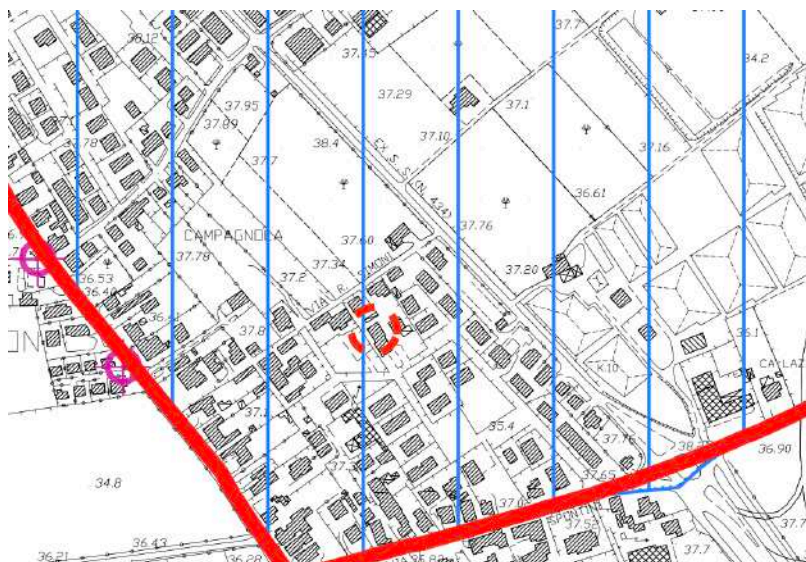
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DEI VINCOLI:

Ambiti prioritari per la protezione del suolo art. 2.2.1. NTA e in centro abitato art. 2.1.6. NTA



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE TRASFORMABILITA': Area di urbanizzazione consolidata art. 3.2.1.

Ambiti territoriali omogenei (ATO) . ATO n.4 art 3.1.1. delle NTA



*PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE INVARIANTI: Piano territoriale regionale di coordinamento (P.T.R.C.)
Fascia delle risorgive (art. 16 P.T.R.C.) art. 2.4.4.*



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE FRAGILITA': Area idonea art. 2.5.1.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

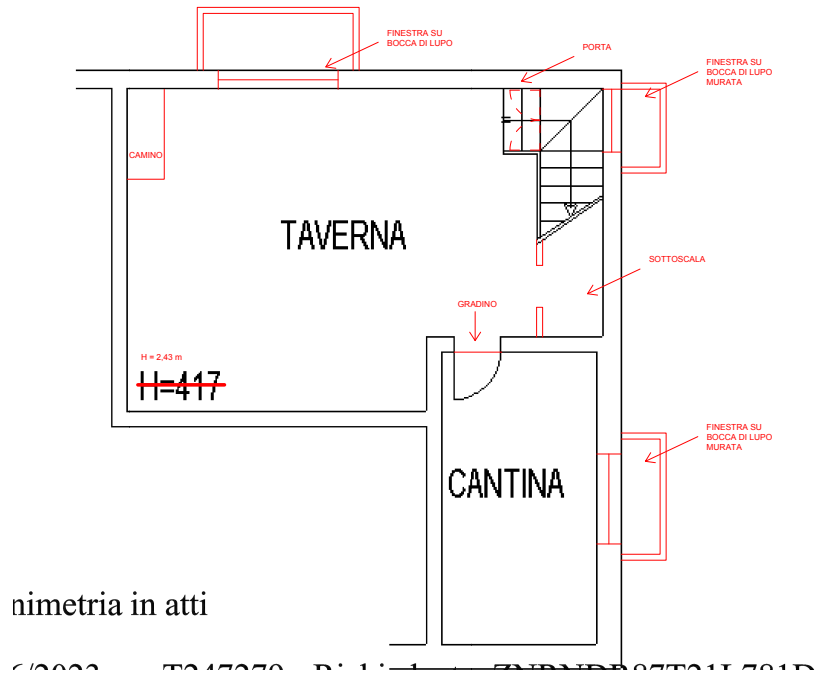
Il sopralluogo effettuato in data 19/06/2023 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

PIANO INTERRATO

L'altezza interna del locale destinato a taverna è di 243 cm. anziché l'altezza indicato nella planimetria catastale probabilmente dovuto ad un errore di trascrizione.

Le altre difformità riscontrate sono: la presenta di un camino, una finestra con relativa bocca di lupo e un locale destinato a ripostiglio posto nel sottoscala. Sono presenti altre due finestre poste in prossimità della scala e nella cantina dotate di bocche di lupo murate. Infine, in ingresso alla cantina è posto un gradino non indicato nella planimetria catastale.

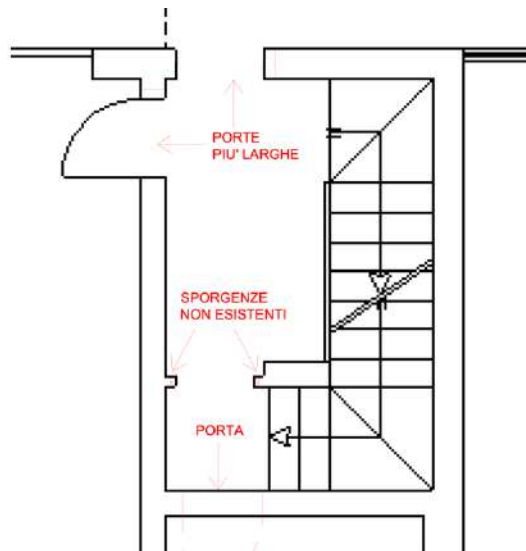
PIANO SCANTINATO



Piano interrato

PIANO TERRA

Al piano terra nella porzione d'ingresso, le porte di accesso all'abitazione e al garage risultano più larghe ed è presente una porta che conduce ai locali di servizio del laboratorio (sub. 8). Inoltre, le due sporgenze murarie in prossimità della scala risultano assenti rispetto a quanto rilevato.



Piano terra Ingresso (sub.1)

Il garage risulta avere un'altezza minore pari a h: 2,23 m rispetto ai 2,38 m indicati nella planimetria catastale.

Nel locale destinato a laboratorio (sub.8) la porta finestra di accesso risulta scorrevole e con due spallette laterali.

Nei locali di servizio non è indicata la porta di collegamento con l'ingresso (sub.1) e la porta tra lo spogliatoio e l'antibagno risulta spostata. Quest'ultimi locali risultano avere un'altezza ridotta rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Infine, la finestra posta nei bagni è suddivisa da una tramezza in due finestre più piccole.



Piano terra laboratorio parrucchiera (sub.8)

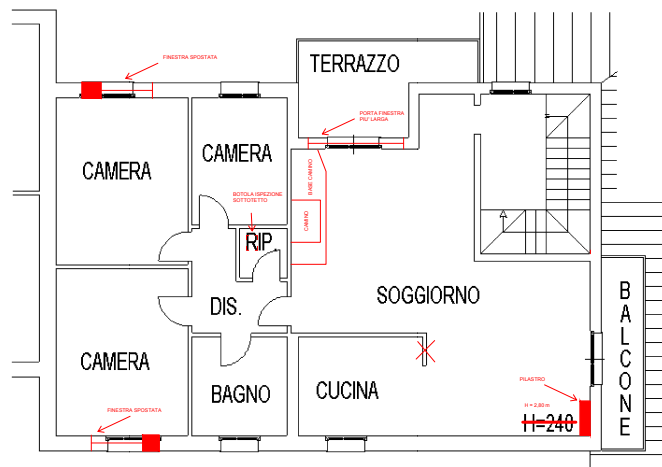
PIANO PRIMO

Nell'appartamento si segnala lo spostamento di alcune tramezze interne e delle finestre delle due camere da letto evidenziate in rosso nella planimetria sottostante.

Nel locale d'ingresso in prossimità della scala è presente un muretto basso che funge da parapetto.

Nella zona giorno sono presenti un pilastro, un camino con una base bassa più ampia in muratura e la porta finestra sul terrazzo risulta più larga rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Infine, si segnala che il muro di confine sul lato sud è più stretto, la presenza di una tramezza nel bagno e di una piccola botola di ispezione del sottotetto posta nel ripostiglio.

PIANO PRIMO



Piano primo appartamento (sub.1)

Infine, si fa presente che all'interno del sub 6 (bcnc) è stata realizzata un'autorimessa esterna di difficile accesso a confine con l'unica adiacente. Tale porzione non è stata mai accatastata.

Per regolarizzare le difformità riscontrate dei beni sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata successivamente all'approvazione della pratica edilizia presentata al Comune di Zevio. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 1000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- Concessione edilizia n.114/77 – repertorio n. 977 del 15/06/1983 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione officina autoriparazioni.
- Permesso di abitabilità n. 4284/88 del 13/07/1988.
- Concessione edilizia n. 8/196 – repertorio n. 1640 del 06/07/1988 per modifica interna e prospettiva e costruzione cantina interrata.
- Concessione edilizia n. 157/39 – repertorio n. 4083 del 25/06/2002 per lavori di ampliamento per la realizzazione di un laboratorio di parrucchiera.

-
- Richiesta di abitabilità protocollo 197 del 21/11/2002.
 - Certificato di agibilità n. 20765/02 del 26/01/2002.

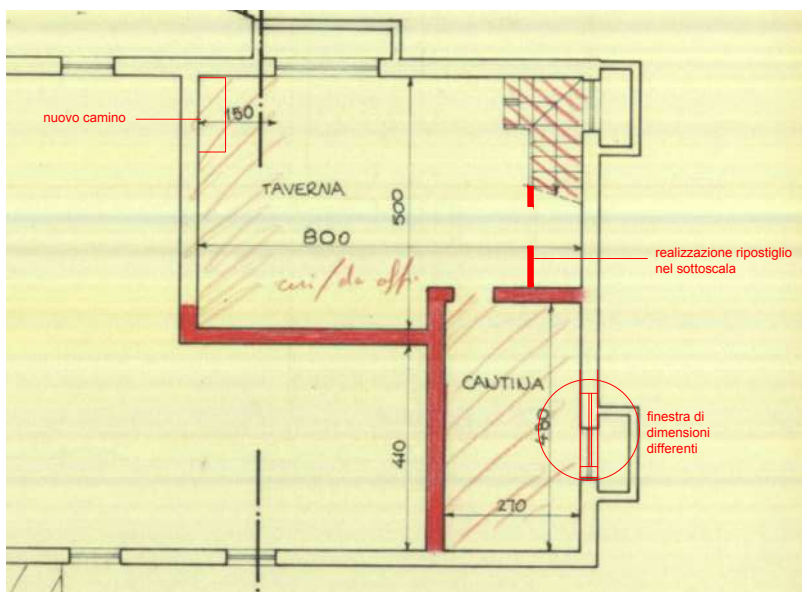
NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dalla P.A.. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere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

Dopo aver svolto le opportune ricerche e analisi, si è proceduto al confronto dello stato attuale dei beni oggetto di perizia con l'ultima pratica edilizia depositata.

Il sopralluogo effettuato in data 19/06/2023 ha evidenziato le seguenti difformità edilizie:

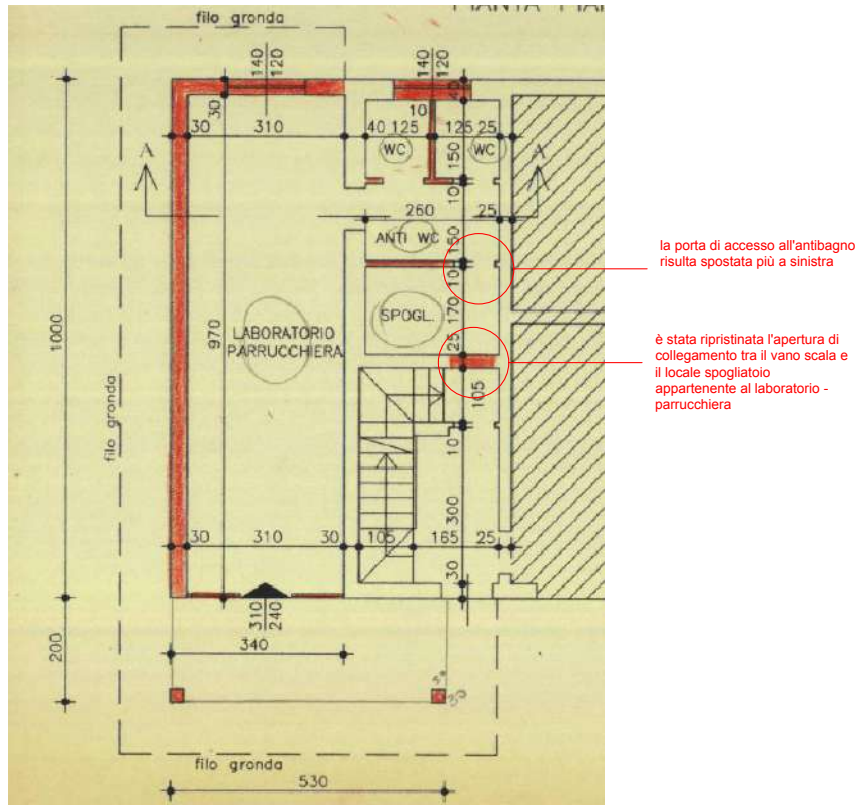
PIANO INTERRATO

La finestra presente all'interno del locale cantina risulta di dimensioni maggiori rispetto a quella rappresentata in planimetria. Infine è stato realizzato un disimpegno nel vano sottoscala e installato un camino sul lato sinistro del locale.



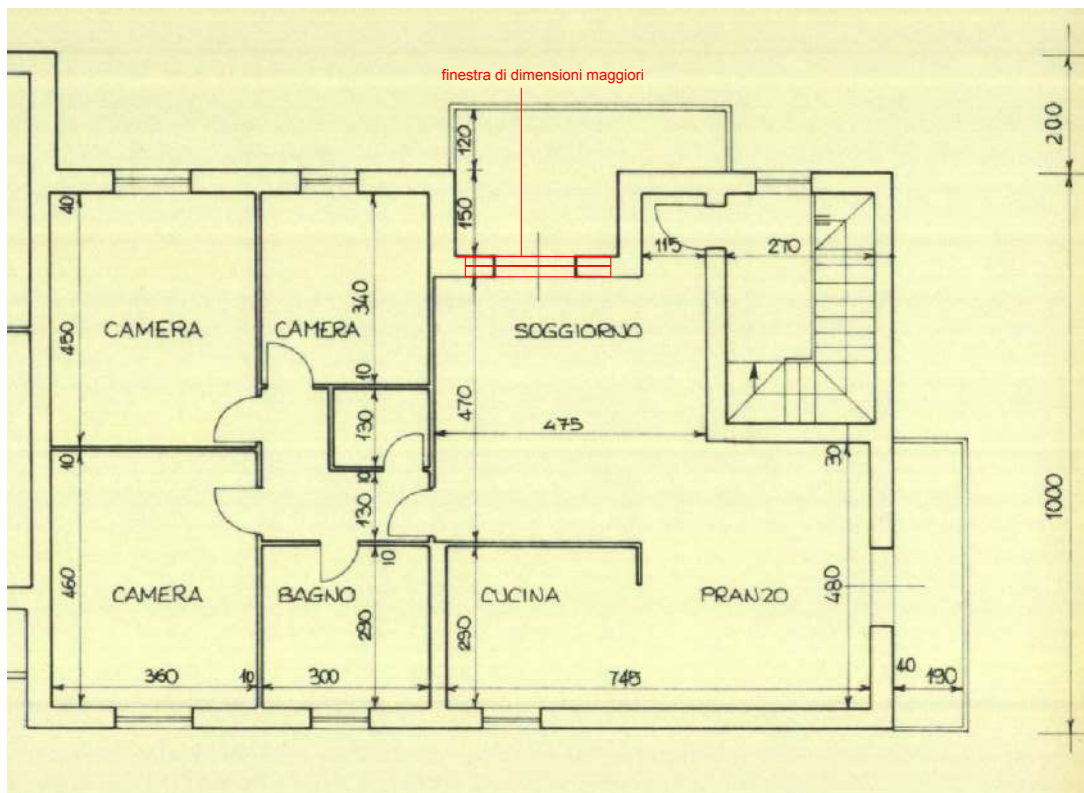
PIANO TERRA

- E' stata ripristinata l'apertura di collegamento tra il vano scala e il locale spogliatoio appartenente al laboratorio
- La porta di accesso dal locale spogliatoio al locale antibagno risulta più spostata a sinistra

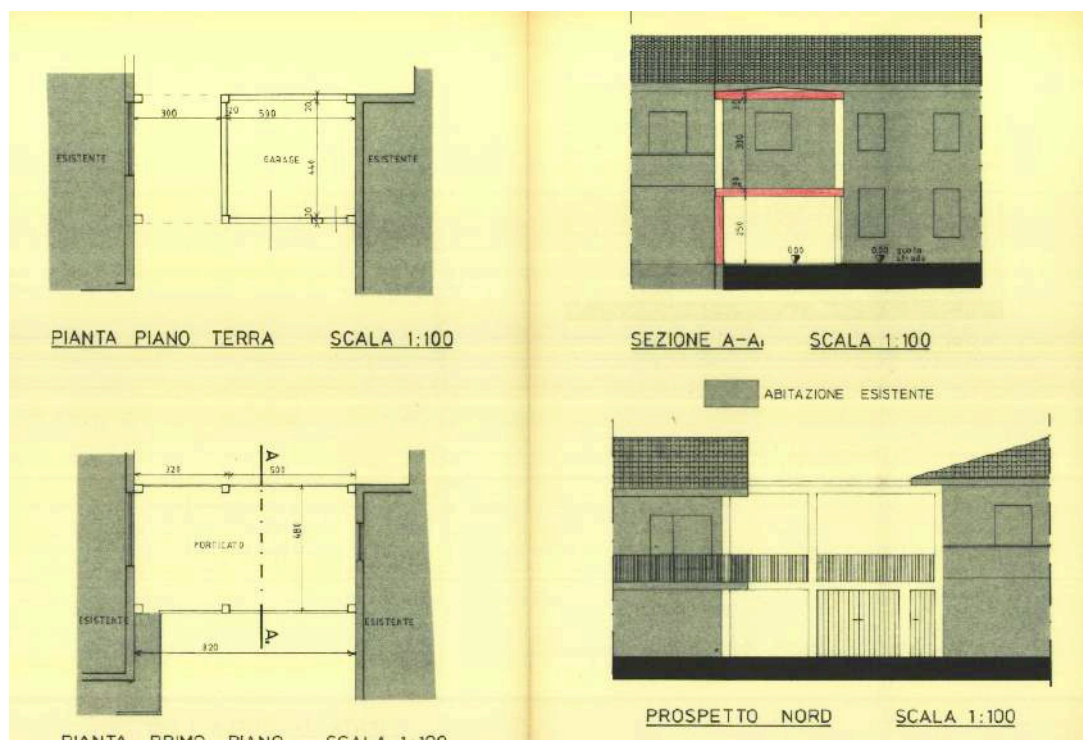


PIANO PRIMO

- La porta finestra che si affaccia sul balcone risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato all'interno della planimetria depositata.



Infine, si fa presente che all'interno del sub 6 (bcnc) è stata realizzata un'autorimessa esterna di difficile accesso a confine con l'unica adiacente identificata al mappale 160. Tale porzione prevedeva il collegamento tra i due fabbricati previa realizzazione al piano terra di un garage sul bcnc (sub 6) e un'area coperta di passaggio sul mappale adiacente. Al piano primo si prevedeva la realizzazione di una zona porticata accessibile dal balcone dell'unità adiacente (mappale 160).



Tale progetto è stato parzialmente realizzato costruendo solamente la porzione al piano terra e dovrà essere ripristinato come da progetto in accordo con la proprietà adiacente. Infine, si ricorda come evidenziato precedentemente al punto D.1.3.3.

Per sanare i beni in oggetto è necessario presentare una pratica edilizia, nello specifico una S.C.I.A. in sanatoria per l'aggiornamento e la regolarizzazione della documentazione depositata. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a circa € 3500,00 più € 1000,00 di sanzione fissa richiesta dal Comune di Zevio.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento al piano primo, come il laboratorio e l'autorimessa, risultavano inutilizzati alla data del sopralluogo.

Si fa presente che per il sub 1 e 2 si tratta della vendita della nuda proprietà e che è presente l'usufrutto a favore della signora C _____ nata a San Giovanni Lupatoto (VR) il 02/05/1942.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

TRASCRIZIONE del 28/12/2002 - Registro Particolare 37670 Registro Generale 54562
Atto tra vivi - Divisione Pubblico ufficiale CELLI FRANCO Repertorio 133288 del 12/12/2002
a favore di

TRASCRIZIONE del 28/12/2002 - Registro Particolare 37671 Registro Generale 54563
Atto tra vivi – Donazione accettata Pubblico ufficiale CELLI FRANCO Repertorio 133288 del
12/12/2002 a favore di

Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 2551 Atto tra vivi - Divisione Pubblico ufficiale CELLI FRANCO Repertorio 133288 del 12/12/2002

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 20656
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO
Repertorio 629/2012 del 28/05/2014 a f

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3072 Registro Generale 20657
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 834/2009 del 07/04/2014 a favore

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3073 Registro Generale 20658
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale SUPREMA CORTE
DI CASSAZIONE Repertorio 22923/2013 del 11/04/2014 a favore di

ISCRIZIONE del 08/04/2020 - Registro Particolare 2001 Registro
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 338 del 14/02/2020 a favore di (

TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 964 Registro Generale 1309
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione Pubblico ufficiale VERONA
ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 523038/88888 del 13/01/2023 a favore di Eredità

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per i beni oggetto di perizia non sono previste spese condominiali.

D.1.10. Separazione in natura e progetto divisionale

Per i beni oggetto di vendita non è possibile nella situazione attuale una divisione delle unità, in quanto la parte impiantistica risulta comune per sub. 1 – 2 – 8.

D.1.11. 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.1.12.1. Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
ABITAZIONE E AUTORIMESSA			
<i>Ingresso – vano scala</i>	<i>13,75 mq.</i>	<i>1</i>	<i>13,75 mq.</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>5,95 mq.</i>	<i>1</i>	<i>5,95 mq.</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>2,55 mq.</i>	<i>1</i>	<i>2,55 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>12,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>12,30 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>19,10 mq.</i>	<i>1</i>	<i>19,10 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>19,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>19,30 mq.</i>
<i>Bagno</i>	<i>10,35 mq.</i>	<i>1</i>	<i>10,35 mq.</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>29,50 mq.</i>	<i>0,50</i>	<i>14,75 mq.</i>
<i>Taverna</i>	<i>41,90 mq.</i>	<i>0,50</i>	<i>20,95 mq.</i>
<i>Cantina</i>	<i>16,60 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>5,81 mq.</i>
<i>Balcone</i>	<i>9,70 mq.</i>	<i>0,25</i>	<i>2,43 mq.</i>
<i>Balcone</i>	<i>6,20 mq.</i>	<i>0,25</i>	<i>1,55 mq.</i>
Totale abitazione – autorimessa (valore arrotondato)			129,00 mq
LABORATORIO			

<i>Laboratorio</i>	<i>34,80 mq.</i>	<i>1</i>	<i>34,80 mq.</i>
<i>Antibagno</i>	<i>4,65 mq.</i>	<i>1</i>	<i>4,65 mq.</i>
<i>Bagni</i>	<i>5,60 mq.</i>	<i>1</i>	<i>5,60 mq.</i>
<i>Spogliatoio</i>	<i>5,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>5,30 mq.</i>
<i>Totale laboratorio – parrucchiera (valore arrotondato)</i>			<i>50,00 mq</i>

D.1.13.1. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.1.13.2. 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.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in data 01/2023, il prezzo al mq per un edificio residenziale destinato ad abitazione civile situato a Zevio in zona Periferica/Comparto residenziale in località Campagnola e zone edificate limitrofe come rappresentato nell'immagine sottostante, varia da un valore minimo di 960€ ad un valore massimo di 1400€.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: ZEVIO

Fascia/zona: Periferica/COMPARTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ CAMPAGNOLA E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

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			
Ville e Villini	NORMALE	1400	1650	L			

Nella valutazione dei beni oggetto di perizia si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte.

Nella tabella sottostante vengono rappresentati i valori comparabili di mercato in riferimento all'abitazione.

N°	TIPOLOGIA	IMP. VENDITA	MQ	€/MQ.	FONTE
1	Appartamento con garage	162.000 €	113	1.433	tecnorete.it
2	Appartamento con garage	210.000 €	142	1.478	immobiliaremotton.it
3	Appartamento con garage	167.000 €	120	1.390	houseplanner.it
Prezzo medio abitazione €/mq				1.434	

Secondo il Borsino Immobiliare, il prezzo al mq per un locale destinato a laboratorio e attività commerciale situato a Zevio in zona Periferica/Comparto residenziale in località Campagnola e zone edificate limitrofe varia da un valore minimo di 970€/mq ad un valore massimo di 1260€/mq.

D.1.13.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo (arrotondato)
Abitazione con garage	129,00	1.300	€ 168.000,00
Laboratorio	50,00	1.150	€ 57.500,00

Descrizione	Identificativi catastali	Quota	Valore di vendita (arrotondato)
Abitazione con garage	Foglio 42 – Mappale 813 – Sub.1 - 2	Nuda proprietà 1000/1000	€ 126.000,00
Laboratorio	Foglio 42 – Mappale 813 – Sub. 8	Proprietà 1/1	€ 57.500,00
TOTALE VALORE LOTTO 1			€ 183.500,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€1.000,00
Detrazione per presentazione pratica edilizia in sanatoria.	-€3.500,00
Sanzione da corrispondere al Comune di Zevio.	-€1.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	-€5.500,00

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 178.000,00**

1.

2

—

Tr
Gi
Pe
Cl

—

T
G
P
C

-

T
C
P
C

D.3. LOTTO 3 – TERRENO SITO IN VIA GINO BELTRAMINI

D.3.1. Proprietà

Il bene oggetto di perizia, si identifica in un terreno edificabile censito catastalmente al foglio 42 – particella 688 e situato nel Comune di Zevio con accesso dalla via Gino Beltramini. Secondo le opportune ricerche, risulta attualmente intestato per la quota di 1/2 della nuda proprietà all'Eredità giacente della sig.ra

93301430232; per la quota di 1/2 di usufrutto alla sig.ra

22/11/1963; per usufrutto alla sig.ra

an Giovanni Lupatoto (VR)

il 02/05/1942 e per la quota di 1/2 della proprietà al sig.

di Morubio (VR) il 04/05/1962.

I beni identificati catastalmente con foglio 42 – particella 688 risultano donati per la nuda proprietà secondo atto del 03/06/1983 – repertorio n. 45468/2366 – Notaio dott. Fulvio Bidello e trascritto a Verona in data 23/06/1983 R.G. 13464 e R.P.10112.

I precedenti proprietari risultano essere:

-

-

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 19/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Zevio (VR):

FOGLIO 42 – PARTICELLA 688 – FRUTTETO IRRIG 2 – Superficie ha are ca 05 92 –

Deduz IC1A – Reddito Dominicale 9,72€ L.18.826 agrario 6,42€ L.12.432.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 02/02/1994 in atti dal 03/02/1994 (n.345.1/1994)

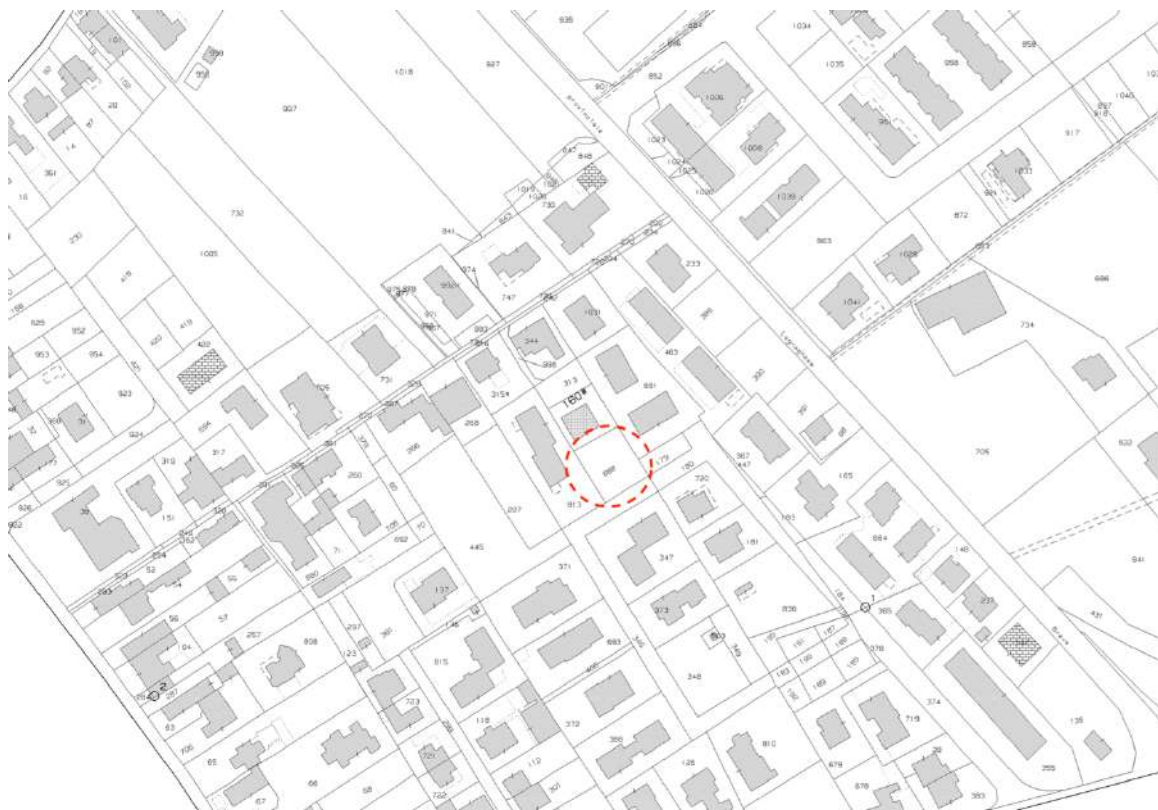
FOGLIO 42 – PARTICELLA 688 – FRUTTETO IRRIG 2 – Superficie ha are ca 05 92 – Deduz IC1A – Reddito Dominicale 9,72€ L.18.826 agrario 6,42€ L.12.432.

- FRAZIONAMENTO del 10/02/1993 (n.38.F01/1988)

FOGLIO 42 – PARTICELLA 312 – FRUTTETO IRRIG 2 – Superficie ha are ca 18 50 – Deduz IC1A – Reddito Dominicale L.58.830 agrario L.38.850.

- Impianto meccanografico del 20/10/1987

FOGLIO 42 – PARTICELLA 312 – FRUTTETO IRRIG 2 – Superficie ha are ca 68 77 – Deduz IC1A – Reddito Dominicale L.218.689 agrario L.144.417.



Estratto di mappa

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Zevio (VR) in via Gino Beltramini.

D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Il lotto di vendita, collocato all'interno della frazione di Campagnola nel Comune di Zevio, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da edifici a destinazione residenziale di analoga fattura. Si trova in una posizione centrale rispetto alla

piccola frazione di Campagnola e nelle strette vicinanze del paese di Raldon. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nei centri abitati di Campagnola e Raldon, il resto dei servizi è facilmente raggiungibile a pochi minuti di macchina nel più grande paese di San Giovanni Lupatoto.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona sud distante circa 10 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 17 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 13 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Google maps

D.3.3.2. Descrizione del terreno

Il bene appartenente al lotto n°3 si individua in un terreno edificabile collocato nella frazione di Campagnola nel Comune di Zevio. Il bene confina a nord-est ed ovest con i giardini delle abitazioni, a sud confina con la strada denominata via Gino Beltramini, sulla

quale è posto l'accesso al lotto. Infine, si evidenzia come il terreno attualmente sia dotato di alberature e di una fontana posta al centro del lotto.



Calcolo superfici LOTTO 3

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Terreno edificabile	592 mq.	1	592,00 mq.
TOTALE			592,00 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

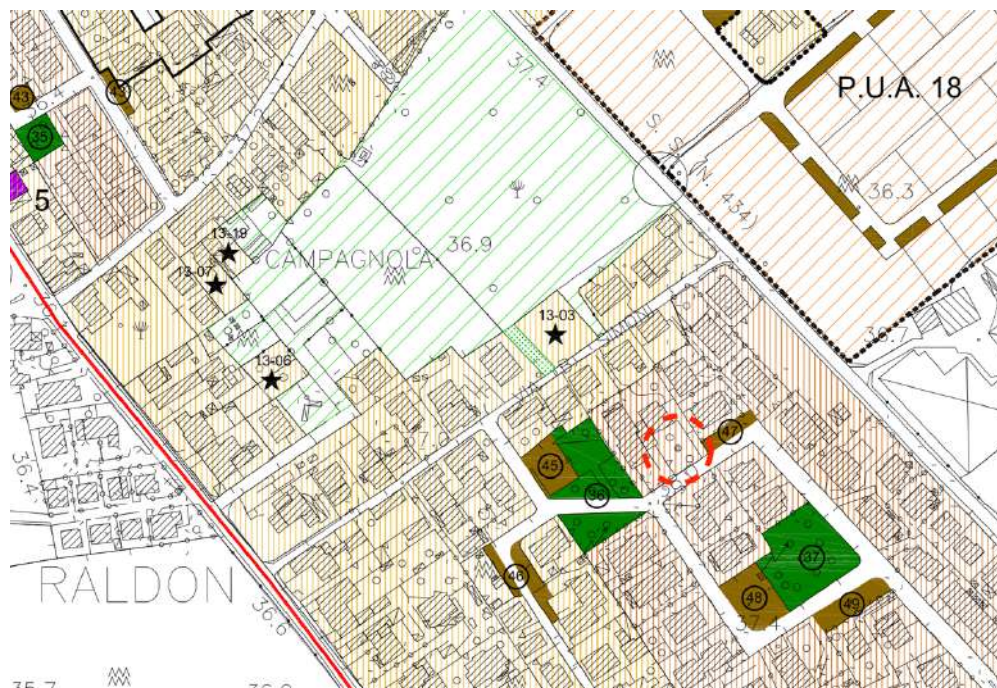
Per il bene oggetto di perizia, trattandosi di un terreno, non risultano essere presenti beni e pertinenze condominiali.

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del terreno

L'accesso al bene avviene dalla strada comunale di uso pubblico denominata via Gino Beltramini.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Zevio, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



PIANO DEGLI INTERVENTI-ZONE SIGNIFICATIVE: Zona B1 residenziale semiintensiva di completamento art. 5.4. NTO

Art. 5.4. - ZONA B1 - Residenziale semiintensiva di completamento;

Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:

- a) Residenziale
- b) Turistico;
- c) Direzionale;
- d) Commerciale;
- e) Artigianato di servizio;

f) Servizi.

Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- a) industrie;
- b) ospedali;
- c) macelli;
- d) stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
- e) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".

Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.

Ai sensi della L.R. n. 50/2012 vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B1 sono insediabili:

- c) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- d) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..

Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.

In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.

E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.

Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.

Gli interventi all'interno della zona B1 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,70 mc./mq..

Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 fuori terra.

Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 9,50.

Indice di copertura: non può superare il 40% della superficie fondiaria.

Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera, binata, isolata.

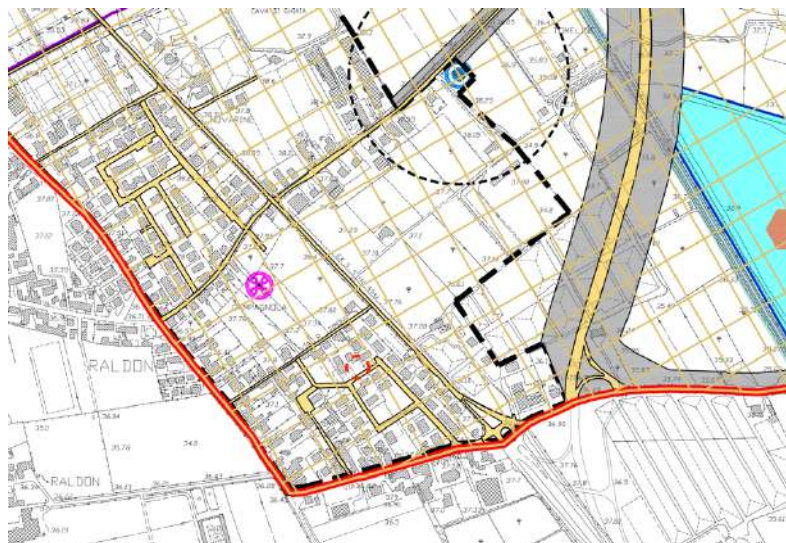
Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.

Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., salvo preesistenti allineamenti.

Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in

aderenza.

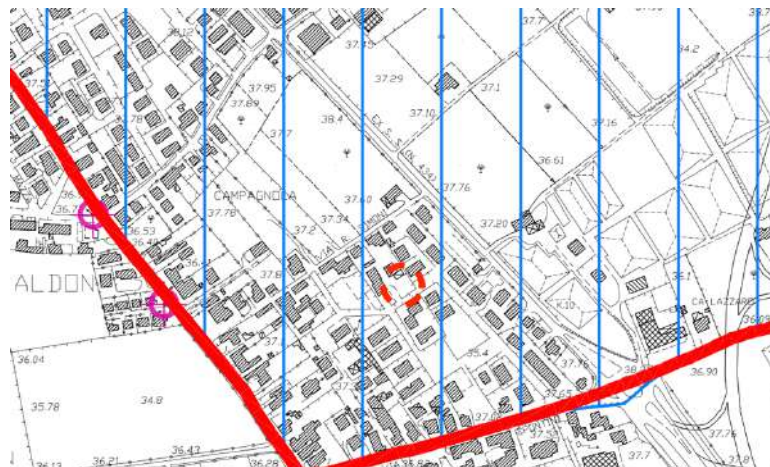
Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche. Gli specifici comparti evidenziati nelle tavole in scala 1:2.000 mantengono la densità edilizia fondiaria prevista dal vecchio Piano di Lottizzazione ormai concluso e riportata nelle tavole citate.



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DEI VINCOLI: Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 51 P.A.Q.E.) art.2.2.1; vincolo sismico (zona sismica 3), centro abitato art.2.1.6.



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE TRASFORMABILITA': aree di urbanizzazione consolidata art.3.2.1.



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE INVARIANTI: Piano territoriale regionale di coordinamento (P.T.R.C.)
Fascia delle risorgive (art. 16 P.T.R.C.) art. 2.4.4.



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE FRAGILITA': Area idonea art. 2.5.1.

D.3.5. Situazione catastale del terreno

Il sopralluogo effettuato in data 05/07/2023 non ha evidenziato difformità catastali.

D.3.6 Situazione edilizia del terreno

In seguito alla richiesta, al Comune di Zevio, del certificato di destinazione urbanistica sono emersi i seguenti dati:

“Gli immobili siti in Zevio e censiti in catasto al Comune di Zevio Foglio 42 m.n. 688 – 732, sono inseriti nel vigente Piano Regolatore Comunale come segue:

-
- Tav. n.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono compresi in “vincolo sismico (zona sismica 3) – art.2.1.5. N.T.A.”, in “Ambiti prioritari per la protezione del suolo – art. 2.2.1. N.T.A.”, e in “centro abitato – art. 2.1.6. N.T.A.”.
 - Tav. n.2 – Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in “Fascia delle risorgive – art. 2.4.4. N.T.A.”.
 - Tav. n.3 – Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in “Compatibilità geologica dei suoli – area idonea – art. 2.5.1. delle N.T.A.”.
 - Tav. n.4 – Carta della Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in “Ambiti territoriali omogenei (ATO) – ATO n.4 – art. 3.1.1. delle N.T.A.”.
- Il mappale n.688 è ricompreso in “Aree di urbanizzazione consolidata – art. 3.2.1. N.T.A.”.
- Il mappale n.732 è interessato da “Linee preferenziali di sviluppo insediativo (residenziale) – art. 3.2.7. N.T.A.”.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che 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.

D.3.7 Stato di occupazione del terreno

D.3.7.1. Stato di occupazione del terreno ed identificazione degli occupanti

Il bene oggetto di perizia risulta dotato di alberature di varia natura oltre ad una fontana in pietra posta centralmente al lotto e utilizzato come area esterne del bene descritto al lotto 2.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 20656
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO
Repertorio 629/2012 del 28/05/2014 a favore di (

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3072 Registro Generale 20657
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 834/2009 del 07/04/2014 a favore di

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3073 Registro Generale 20658
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale SUPREMA CORTE
DI CASSAZIONE Repertorio 22923/2013 del 11/04/2014 a favore di

ISCRIZIONE del 08/04/2020 - Registro Particolare 2001 Registro Generale 11821
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 338 del 14/02/2020 a favore di

TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 964 Registro Generale 1309
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione Pubblico ufficiale VERONA
ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 523038/88888 del 13/01/2023 a favore di Eredità

D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per il bene oggetto di perizia, trattandosi di un terreno, non risultano spese condominiali.

D.3.10.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Terreno	592,00 mq.	1	592,00 mq.
TOTALE			592,00 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con

rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

D.3.11.1. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.3.11.2. 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.

Nella valutazione dei beni oggetto di perizia si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte.

D.3.11.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie comm. (mq)	Valore €/mq	Valore (arrotondato)
Terreno edificabile	592,00	135,00	€ 80.000,00

D.3.11.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore del terreno al netto delle decurtazioni € 80.000,00

Descrizione	Quota	Valore di vendita (arrotondato)
Terreno edificabile	Nuda proprietà 1/2	€ 30.000,00

D.4. LOTTO 4 – TERRENO SITO IN VIA PIO XII

D.4.1. Proprietà

Il bene oggetto di perizia, si identifica in un terreno censito catastalmente al foglio 42 – particella 732 situato nel Comune di Zevio con accesso dalla via Pio XII. Secondo le opportune ricerche, risulta attualmente intestato per la quota di 4/9 della proprietà all'Eredità giacente della sig.ra _____ ; per la quota di 4/9 della proprietà al sig. Ziccola Cristian nato a Bovolone (VR) il 18/10/1983 e per la quota di 4/9 della proprietà al sig. _____ il 04/05/1962.

Si fa presente che la quota di 4/9 per ciascuno dei tre comproprietari indicata nelle visure catastali è errata. La corretta quota sarebbe 3/9 ciascuno. La divisione del presente terreno in parti uguali si evince all'interno dell'atto di divisione repertorio n. 95937 dell' 11 settembre 2001.

Prima della vendita del bene sarà necessario procedere con una voltura per la correzione delle quote allegando gli atti notarili.

Successivamente all'ottenimento della voltura, sarà necessario procedere con la rettifica della successione, al fine di inserire le quote di proprietà corrette.

I precedenti proprietari risultano essere:

-
-
-
-

D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 19/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Zevio (VR):

FOGLIO 42 – PARTICELLA 732 – SEM IRR ARB 2 – Superficie ha are ca 37 22 –
Deduz IC1A – Reddito Dominicale 30,37€ L.58.808 agrario 24,03€ L.46.525.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 30/06/198 in atti dal 01/07/1998 (n.2123.1/1998)

FOGLIO 42 – PARTICELLA 732 – SEM IRR ARB 2 – Superficie ha are ca 37 22 – Deduz IC1A – Reddito Dominicale 30,37€ L.58.808 agrario 24,03€ L.46.525.

- Impianto meccanografico del 20/10/1987

FOGLIO 42 – PARTICELLA 327 – SEM IRR ARB 2 – Superficie ha are ca 46 57 – Deduz IC1A – Reddito Dominicale L.73.581 agrario L.58.213.



Estratto di mappa

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Zevio (VR) con accesso dalla via Pio XII.

D.4.3. Descrizione dei beni

D.4.3.1. Contesto

Il lotto di vendita, collocato all'interno della frazione di Campagnola nel Comune di Zevio, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da edifici a destinazione residenziale di analoga fattura. Si trova in una posizione centrale rispetto alla piccola frazione di Campagnola e nelle strette vicinanze del paese di Raldon. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nei centri abitati di Campagnola e Raldon, il resto dei servizi è facilmente raggiungibile a pochi minuti di macchina nel più grande paese di San Giovanni Lupatoto.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona sud distante circa 10 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 17 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 13 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



[Google maps](#)

D.4.3.2. Descrizione del terreno

Il bene appartenente al lotto n°4 si individua in un terreno in piccola parte edificabile e in gran parte agricolo collocato nella frazione di Campagnola nel Comune di Zevio. Il bene confina a nord e sud con i giardini delle abitazioni, ad ovest ed est con altri terreni coltivati. L'accesso al lotto avviene attraverso una piccola striscia di terra che fa parte del terreno oggetto di perizia e collega via Pio XII alla restante parte di lotto. Infine, si evidenzia come il terreno attualmente risulta inutilizzato e si trova in uno stato incolto.





Calcolo superfici LOTTO 4

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Terreno agricolo	3722,00 mq.	1	3722,00 mq.
TOTALE			3722,00 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

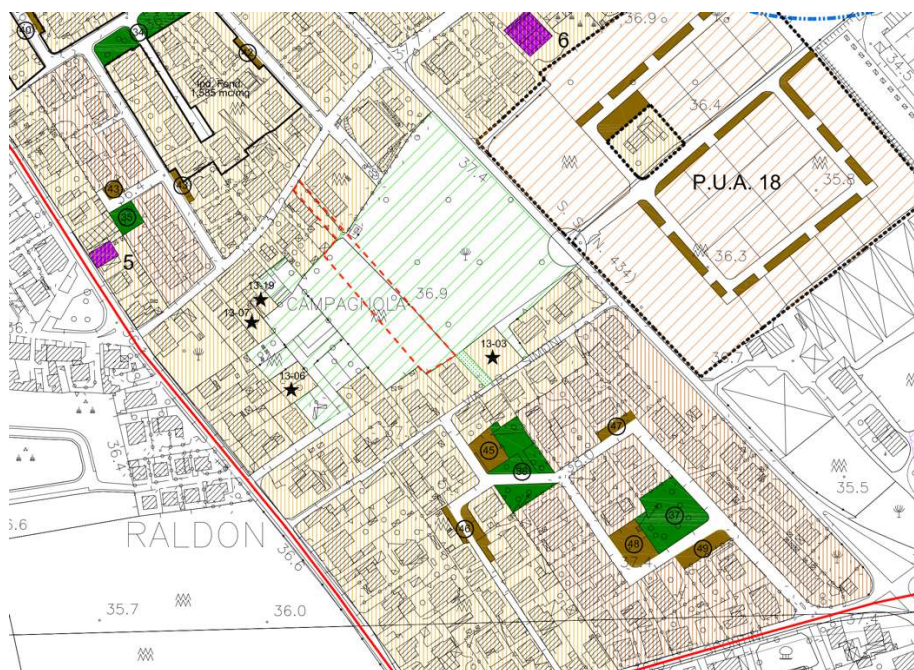
Per il bene oggetto di perizia, trattandosi di un terreno, non risultano essere presenti beni e pertinenze condominiali.

D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del terreno

L'accesso al bene avviene dalla strada comunale di uso pubblico denominata via Pio XII.

D.4.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Zevio, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



PIANO DEGLI INTERVENTI-ZONE SIGNIFICATIVE: in parte in Zona EA agricola periurbana art.5.22 e in parte in zona B2 – residenziale semiestensiva di completamento – art.5.5.



zona B2 – residenziale semiestensiva di completamento – art.5.5.

Zona EA agricola periurbana art.5.22

Art. 5.5. - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento;

1. Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio; f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il

conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore , androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).

3. Sono esclusi dalle zone residenziali: a) industrie;

b) ospedali;

c) macelli;

d) stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;

e) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".

4. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.

5. Ai sensi della L.R. n. 50 del 28.12.2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone

B2 sono insediabili:

a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;

b) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..

Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.

6. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.

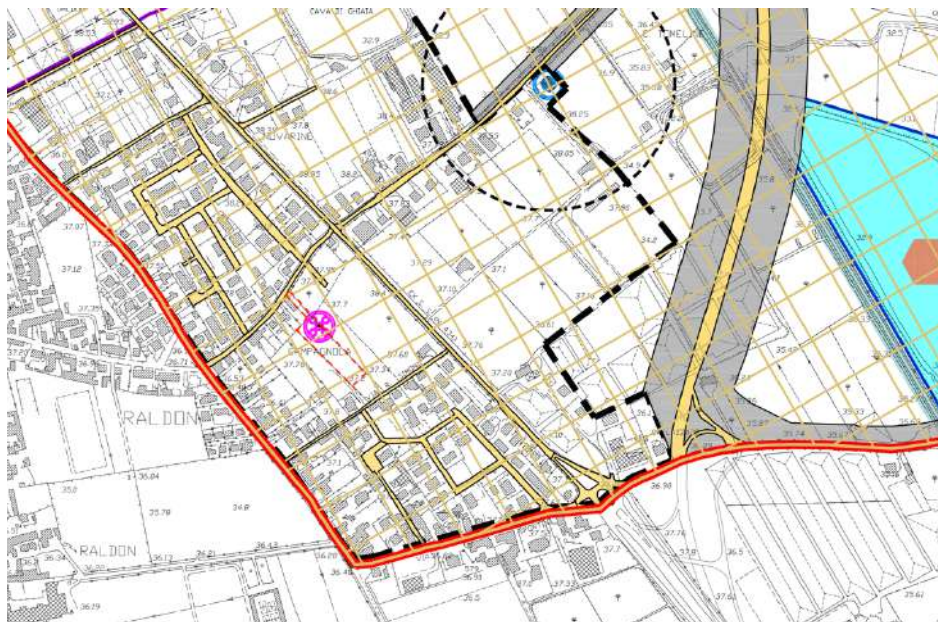
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

8. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.

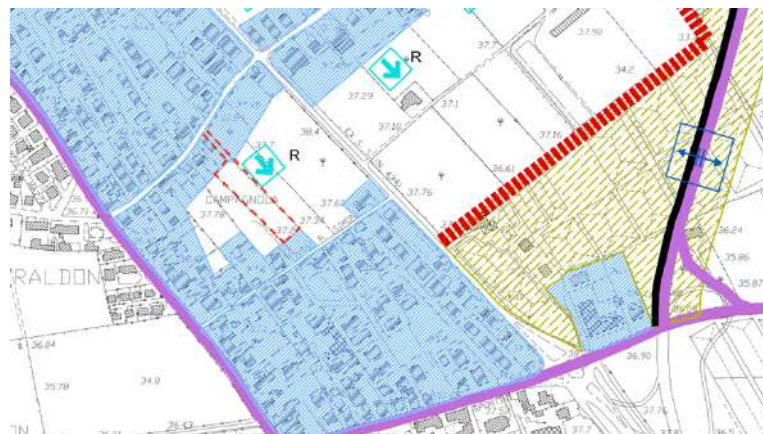
-
9. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
 10. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
 11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
 12. Gli interventi all'interno della zona B2 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
Densità edilizia fondiaria: non deve superare i **1,50 mc./mq.**
 13. Numero dei piani: non deve essere superiore a **2 fuori terra oltre ad un eventuale piano mansardato.**
 14. Altezza dei fabbricati: non può superare i **ml. 9,50.**
Indice di copertura: non può superare il **35%** della superficie fondiaria.
Tipologia edilizia: **a blocco, in linea, composta, a schiera, binata, isolata.**
 15. Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 16. Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a **5,00 ml.**, salvo preesistenti allineamenti.
 17. Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a **10,00 ml.** fatte salve le costruzioni in aderenza.
 18. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche. 14. Gli specifici comparti evidenziati nelle tavole in scala 1:2.000 mantengono la densità edilizia fondiaria prevista dal vecchio Piano di Lottizzazione ormai concluso e riportata nelle tavole citate.

Art. 5.22. - ZONA EA – Agricola periurbana;

1. Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del capoluogo e delle principali frazioni che, in relazione alla loro particolare collocazione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi, al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.
2. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001; sono comunque escluse variazioni delle destinazioni d'uso attuali e interventi di completa demolizione e ricostruzione in altro sedime, salvo gli arretramenti necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità da concordarsi preventivamente con l'Ente.
3. Sono ammessi ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi della LR 11/04.
4. Non sono ammessi allevamenti di qualsiasi entità e genere.
5. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione di residenze e/o annessi rustici.



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DEI VINCOLI: Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 51 P.A.Q.E.) art.2.2.1; Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico art. 2.1.6; vincolo sismico (zona sismica 3)

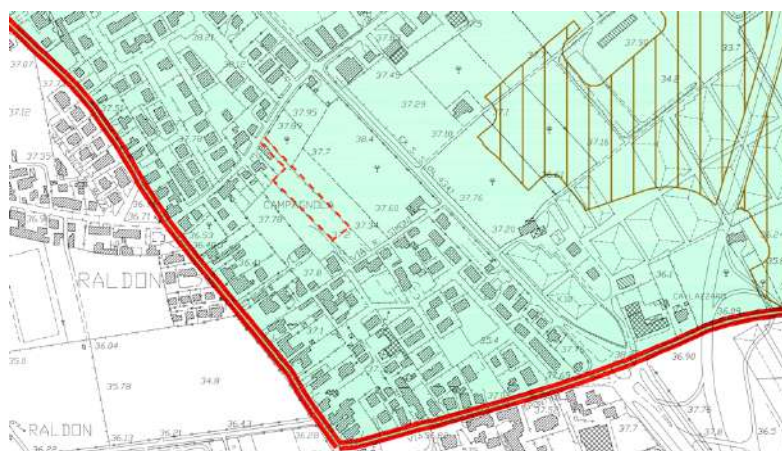


PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE INVARIANTI: Piano territoriale regionale di coordinamento (P.T.R.C.)

Fascia delle risorgive (art. 16 P.T.R.C.) art. 2.4.4.



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE FRAGILITA': Area idonea art. 2.5.1.

D.4.5. Situazione catastale del terreno

Il sopralluogo effettuato in data 05/07/2023 non ha evidenziato difformità catastali.

D.4.6 Situazione edilizia del terreno

In seguito alla richiesta, al Comune di Zevio, del certificato di destinazione urbanistica sono emersi i seguenti dati:

“Gli immobili siti in Zevio e censiti in catasto al Comune di Zevio Foglio 42 m.n. 688 – 732, sono inseriti nel vigente Piano Regolatore Comunale come segue:

- Tav. n.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono compresi in “vincolo sismico (zona sismica 3) – art.2.1.5. N.T.A.”, in “Ambiti prioritari per la protezione del suolo – art. 2.2.1. N.T.A.”, e in “centro abitato – art. 2.1.6. N.T.A.”.
- Tav. n.2 – Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in “Fascia delle risorgive – art. 2.4.4. N.T.A.”.
- Tav. n.3 – Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in “Compatibilità geologica dei suoli – area idonea – art. 2.5.1. delle N.T.A.”.
- Tav. n.4 – Carta della Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in “Ambiti territoriali omogenei (ATO) – ATO n.4 – art. 3.1.1. delle N.T.A.”.

Il mappale n.688 è ricompreso in “Aree di urbanizzazione consolidata – art. 3.2.1. N.T.A.”.

Il mappale n.732 è interessato da “Linee preferenziali di sviluppo insediativo (residenziale) – art. 3.2.7. N.T.A.”.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che 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.

D.4.7 Stato di occupazione del terreno

D.4.7.1. Stato di occupazione del terreno ed identificazione degli occupanti

Il bene oggetto di perizia risulta essere inutilizzato e incolto.

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

TRASCRIZIONE del 09/11/2000 - Registro Particolare 28279 Registro Generale 41824
Atto per causa di morte - Pubblico ufficiale BIDELLO FULVIO Repertorio 95182 del
27/10/2000 a favore

TRASCRIZIONE del 23/11/2000 - Registro Particolare 29667 Registro Generale 43895
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione Pubblico ufficiale UFFICIO
DEL REGISTRO Repertorio 92/16 del 26/10/2000 a favore

TRASCRIZIONE del 24/09/2001 - Registro Particolare 24687 Registro Generale 35598
Atto tra vivi – Divisione Pubblico ufficiale BIDELLO FULVIO Repertorio 95937 del 11/09/2001
a favore ;

Documenti successivi correlati:

- Trascrizione n.2838 del 04/02/2009

Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/02/2009 - Registro Particolare 2838 Registro
Generale 4436 Atto tra vivi – Divisione Pubblico ufficiale BIDELLO FULVIO Repertorio
95937/10477 del 11/09/2001 a favore

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 20656
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO
Repertorio 629/2012 del 28/05/2014 a favore di

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3072 Registro Generale 20657
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 834/2009 del 07/04/2014 a favore di

ISCRIZIONE del 02/07/2014 - Registro Particolare 3073 Registro Generale 20658
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale SUPREMA CORTE
DI CASSAZIONE Repertorio 22923/2013 del 11/04/2014 a favore di

ISCRIZIONE del 08/04/2020 - Registro Particolare 2001 Registro Generale 11821
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 338 del 14/02/2020 a favore di

TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 964 Registro Generale 1309
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione Pubblico ufficiale VERONA
ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 523038/88888 del 13/01/2023 a favore di Eredità

D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per il bene oggetto di perizia, trattandosi di un terreno, non risultano spese condominiali.

D.4.10. 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.4.10.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. raggugliata
Terreno	3722,00 mq.	1	3722,00 mq.
TOTALE (arrotondato)			3722,00 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

D.4.10.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione del terreno oggetto di perizia è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.4.10.3. 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.

Nella valutazione dei beni oggetto di perizia si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.4.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie comm. (mq)	Valore €/mq	Valore (arrotondato)
Terreno <i>zona B2 – residenziale semiestensiva di completamento – art.5.5.</i>	171,00	110,00	€ 18.810,00
Terreno <i>zona EA agricola periurbana art.5.22</i>	3.551,00	18,00	€ 63.918,00
TOTALE valore terreno arrotondato			€ 83.000,00

D.4.10.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 83.000,00

Si fa presente, come indicato precedentemente, che la quota di 4/9 per ciascuno dei tre comproprietari indicata nelle visure catastali è errata. La corretta quota sarebbe 3/9 ciascuno. La divisione del presente terreno in parti uguali si evince all'interno dell'atto di divisione repertorio n. 95937 dell' 11 settembre 2001.

Alla luce di quanto descritto viene riportato di seguito il valore rispettivamente alla quota di 3/9 della proprietà del terreno appartenente al lotto 4.

Descrizione	Quota	Valore di vendita (arrotondato)
Terreno	proprietà 3/9	€ 28.000,00

.....

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

.....

Verona, 15/03/2024

Il perito estimatore arch. Andrea Zenaretti



E. allegati generali (comuni a tutti i lotti)

Nessuno

F. allegati singoli lotti

F.1. Lotto 1 – Immobili siti nel **Comune di Zevio (VR)** - Via Gino Beltramini, n°62

F.1.1 Documentazione catastale;

F.1.2 Documentazione Comune;

F.1.3 Documentazione conservatoria;

F.1.4 Documentazione fotografica;

F.2.4 Documentazione fotografica;

F.3. Lotto 3 – Terreno sito nel **Comune di Zevio (VR)** - Via Gino Beltramini

F.3.1 Documentazione catastale;

F.3.2 Documentazione Comune;

F.3.3 Documentazione conservatoria;

F.3.4 Documentazione fotografica;

F.4. Lotto 4 – Terreno sito nel **Comune di Zevio (VR)** - Via Pio XII

F.4.1 Documentazione catastale;

F.4.2 Documentazione Comune;

F.4.3 Documentazione conservatoria;

F.4.4 Documentazione fotografica;