

TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA

Causa Civile N. 230/2020 R.G.

Riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice dott. Attilio Burti

Attori:

convenuti:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sommario

A)	INCARICO.....	3
B)	OPERAZIONI PERITALI.....	4
C)	DIRITTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	5
D)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
E)	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
F)	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	31
G)	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	31
H)	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	32
I)	ANALISI DELLA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	33
J)	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....	35
K)	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	39
L)	VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	41
M)	CONSISTENZA.....	49
N)	CRITERI DI STIMA.....	51
O)	INDICAZIONI IN ORDINE ALLA DIVISIBILITÀ DEI BENI.....	53
P)	VALORE DI STIMA CON DECURTAZIONI.....	57
Q)	ESAME DELLE OSSERVAZIONI.....	57
R)	RIEPILOGO CONCLUSIVO.....	64
S)	ALLEGATI.....	66



A) INCARICO

Con Ordinanza dell'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Verona gli scriventi:

- **Ing. Cipriani Luigi**, con studio in Verona in via Ugo Zannoni n. 8 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n AA4489
- **Arch. Faustini Matteo**, con studio in via G. Campostrini n.28/D a San Pietro in Cariano, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona al n. 1285;
- **Ing. Montresor Giovanni**, con studio in Verona in via Fama n. 11 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n. 1454/A.

sono stati nominati quali Consulenti Tecnici d'Ufficio nella Causa Civile emarginata ed all'udienza del 02.12.2022, previo giuramento di rito, gli è stato affidato l'incarico di rispondere al quesito di seguito indicato:

"il Collegio Peritale, ispezionati i luoghi di causa, compiute i rilievi e le misurazioni del caso, acquisita la documentazione del processo esecutivo (e, in particolare, la relazione di stima dell'arch. Zenaretti, le sue integrazioni ed i suoi allegati), acquisiti i documenti amministrativi necessari a rispondere all'incarico, sentiti gli enti pubblici preposti alla tutela del vincolo culturale e di quello urbanistico ed edilizio cui sono autorizzati a richiedere le informazioni del caso anche ai sensi dell'art. 213 cod. proc. civ. relative ad atti e documenti già formati dalle PP.AA., risponda ai seguenti quesiti:

a) individui il valore del compendio immobiliare nella sua interezza, indicando il metodo o i metodi di stima seguiti e tenuto conto dei deprezzamenti previsti dagli artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

b) dica se è possibile formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento sulla base dell'attuale eterogenea destinazione d'uso del compendio immobiliare, indicando se i beni possono conservare, se separati ed appartenenti a proprietari distinti, le loro rispettive attuali destinazioni d'uso;

c) individui le opere ed i costi per la formazione delle due o più porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, nonché i tempi per il frazionamento anche in considerazione dei vincoli esistenti sul fabbricato e del procedimento amministrativo necessario per ottenere i pareri dalle autorità preposte alla cura dei vincoli pubblicistici che insistono sul compendio immobiliare;

d) nel rispondere al quesito di cui al precedente punto c), dica se i nulla osta amministrativi necessari per le opere di frazionamento sono atti vincolati da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo oppure presuppongono valutazioni



*tecnico-discrezionali e, conseguentemente, margini di incertezza circa il loro effettivo rilascio anche alla luce di eventuali pareri già concessi per interventi similari;
e) determini il valore delle singole porzioni suscettibili di autonomo godimento rispetto al valore dell'intero indicando l'eventuale deprezzamento delle singole porzioni in termini percentuali sull'intero e l'incidenza del frazionamento in ordine alla concreta possibilità di vendere l'immobile sul mercato in termini di tempistica della vendita e di possibile deprezzamento da quantificarsi in misura percentuale"*

B) OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali che hanno avuto regolare inizio e svolgimento e si riporta nel seguito dattiloscritto il verbale delle operazioni peritali.

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Oggi 23/01/23 in Verona, Via Zannoni n. 8, hanno inizio le operazioni peritali.

Sono presenti i CCTTUU nominati nelle persone dell'ing. Giovanni Montresor, arch. Matteo Faustini e ing. Luigi Cipriani, oltre ai consulenti delle parti ing. Gianluigi Dall'Agnola e arch. Angelo Grella.

Sono inoltre presenti personalmente i _____ e la _____

Dopo lettura del quesito si procede ad una prima discussione in ordine l'attività peritale e ha la risposta al quesito stesso.

Si concorda che l'acquisizione della documentazione presso i pubblici uffici venga autonomamente effettuata dai CCTTUU, anche singolarmente.

Per l'ispezione del compendio viene fin d'ora fissato l'incontro del 07/02/2023, ore 09:30, in San Pietro in Cariano, via Quar n° 12, onerando le parti di consentire l'accesso.

L.C.S.

Oggi 27/02/23, ore 09:30, sui luoghi oggetto di accertamento proseguono le operazioni peritali.

Sono presenti oltre ai Consulenti d'Ufficio i consulenti delle parti ing _____ e arch. _____; è inoltre presente il sig. _____

Si procede all'esame del compendio provvedendo ad eseguire documentazione fotografica e misurazioni di utilità verificando il tutto sulla base delle planimetrie catastali.

Si informa che è stato effettuato accesso atti alla P.A. Ma i documenti non sono ancora stati consegnati tutti; i documenti verranno messi a disposizione non appena disponibili.

L'arch _____ lascia l'incontro prima del termine.

Le operazioni vengono aggiornate al giorno 22/03/2023, ore 15:00, in Verona via Zannoni n. 8



presso lo studio Cipriani.

L.C.S.

Oggi 06/04/23, ore 17:00, in Verona via Ugo Zannoni n. 8 proseguono le operazioni peritali. Sono presenti i Consulenti d'Ufficio ing. Giovanni Montresor, arch. Matteo Faustini e ing. Luigi Cipriani.

Sono presenti i consulenti delle parti arch. _____ e ing. _____ a oltre personalmente l'ε

Si procede a discussione in ordine alla risposta al quesito anche alla luce della documentazione acquisita presso la P.A. alla luce anche delle considerazioni emerse si esamina il PdC in deroga del 2008 che ad oggi risulta decaduto.

Attesa la complessità della documentazione viene concesso termine di giorni 10 (dieci) per l'invio di memorie di carattere tecnico con obbligo di scambio tra le parti.

Si tratta di attività prodromica alla prosecuzione dell'approfondimento dell'iter amministrativo.

Per la prosecuzione dell'attività peritale viene fissato l'incontro del 26/04/23, ore 16:00 in Verona, via Ugo Zannoni n. 8.

In ordine al PdC in deroga del 2008 il c.t. di parte arch. _____ si riserva di esprimersi in ordine alla qualificazione del richiamato PdC come scaduto o decaduto.

L.C.S.

Oggi 26/04/23, ore 16:00, in Verona, via Ugo Zannoni n. 8 proseguono le operazioni peritali.

Sono presenti i Consulenti d'Ufficio arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montresor e ing. Luigi Cipriani oltre ai consulenti delle parti arch. _____ e ing. _____ ; è inoltre presente personalmente i

Si dà atto che entrambi i consulenti hanno inviato note preliminari.

Si procede a discussioni in ordine alla valutazione del compendio e alla eventuale divisibilità.

I consulenti d'ufficio si riservano di fissare ulteriori incontri prima dell'invio della relazione se ritenuto necessario.

Ai consulenti di parte che ne fanno richiesta viene concesso termine di giorni 20 (venti) per l'invio di memorie preliminari.

L.C.S.

C) DIRITTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il soggetto esecutato di cui alla relazione dell'arch. Zenaretti è proprietario per la quota di 1/1 dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione.

I beni oggetto di perizia risultano intestati per la quota di 1/1 al sig _____ nato a _____ - c.f. _____ e sono pervenuti al sig _____)



secondo atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva in data 24/09/1984 – repertorio n° 133771 – Notaio Eduardo Paladini da Verona – registrato e trascritto in data 28/09/1984 al n° registro generale 16117 con cui [redacted] acquista parte dei beni oggetto di valutazione.

In seguito alla successione legittima di [redacted], nato a [redacted] e deceduto a [redacted] 1988, giusta denuncia n°13 bol. 525, con cui si devolve a [redacted] altra parte dei beni oggetto di valutazione. La coniuge del sig. [redacted] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Verona in data 23/02/1989 – rep. N° 479 e registrato a Verona il 01/03/1989 al n° 1504.

D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto della presente valutazione sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE				
n.	identificazione catastale	categoria catastale	tipologia di immobile	intestazione catastale degli immobili
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN CARIANO				
Catasto fabbricati				
1	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 5	A/2	abitazione in villa	per la quota di 1/1
2	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 8	D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	per la quota di 1/1
3	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 9	D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	per la quota di 1/1
4	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 10	D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	per la quota di 1/1
5	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 11	D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	per la quota di 1/1
6	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 12	D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	per la quota di 1/1
7	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 17	C/2	magazzino/deposito	per la quota di 1/1
8	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 18	B.C.N.C.	(Bene Comune Non Censibile)	per la quota di 1/1
9	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 19	D/3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	per la quota di 1/1
10	Fg.16 – Part. 1184 – sub. 20	D/3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	per la quota di 1/1
11	Fg.16 – Part. 1351	C/7	tettoia	per la quota di 1/1
Catasto terreni				
11	Fg.16 – Part. 1184	ente urbano	terreno sul quale insistono i fabbricati	---



11	Fg.16 – Part. 1351	ente urbano	terreno sul quale insiste la tettoia	---
12	Fg.16 – Part. 1533	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
13	Fg.16 – Part. 1534	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
14	Fg.16 – Part. 1535	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
15	Fg.16 – Part. 1537	terreno	seminativo-vigneto	per la quota di 1/1
16	Fg.16 – Part. 1538	terreno	seminativo	per la quota di 1/1
17	Fg.16 – Part. 1539	terreno	seminativo-vigneto	per la quota di 1/1
18	Fg.16 – Part. 1540	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
19	Fg.16 – Part. 1541	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
20	Fg.16 – Part. 1542	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
21	Fg.16 – Part. 1544	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
22	Fg.16 – Part. 1545	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
23	Fg.16 – Part. 1546	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
24	Fg.18 – Part. 371	terreno	vigneto	per la quota di 1/1
25	Fg.18 – Part. 372	terreno	vigneto	per la quota di 1/1

I fabbricati identificati con le particelle 1184 subb. 5-8-9-10-11-12-17-19-20 insistono al catasto terreni sulla particella 1184 del foglio 16, mentre la tettoia/gazebo identificato con la particella 1351 insiste al catasto terreni sulla particella 1351 del foglio 16.

Si riporta nel seguito l'estratto di mappa catastale con indicazione delle particelle 1184 e 1351 sulle quali insistono i fabbricati oggetto di valutazione:



Figura 1: estratto di mappa catastale con indicazione delle particelle 1184 e 1351 sulle quali insistono i fabbricati



La seguente aerofotogrammetria consente di meglio individuare i luoghi (è riportata una evidenziazione dei fabbricati oggetto di valutazione):



Figura 2: aerofotogrammetria dei luoghi (schema indicativo e di riferimento)

I terreni oggetto di valutazione sono situati nelle immediate vicinanze dei fabbricati; si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con individuati in terreni:



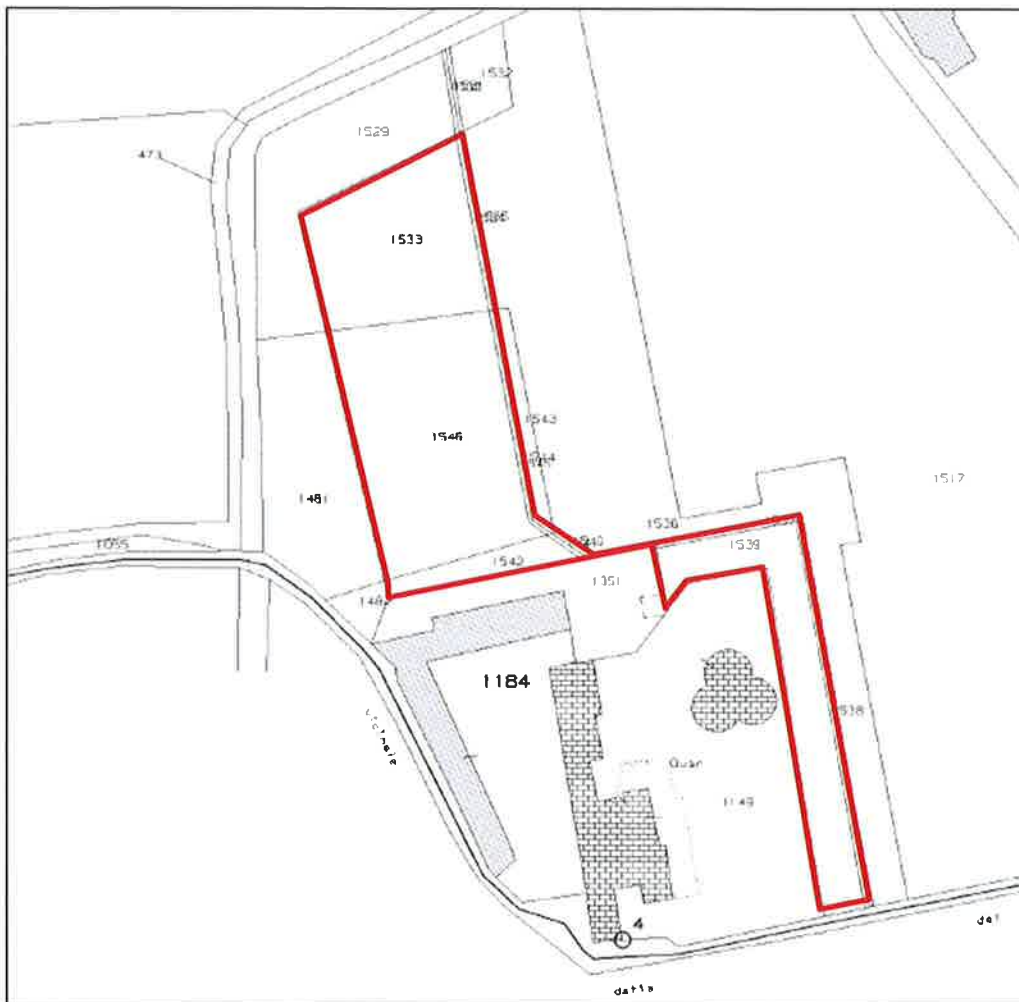


Figura 3: estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle 1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546 del foglio 16 del comune di San Pietro in Cariano (schema indicativo)



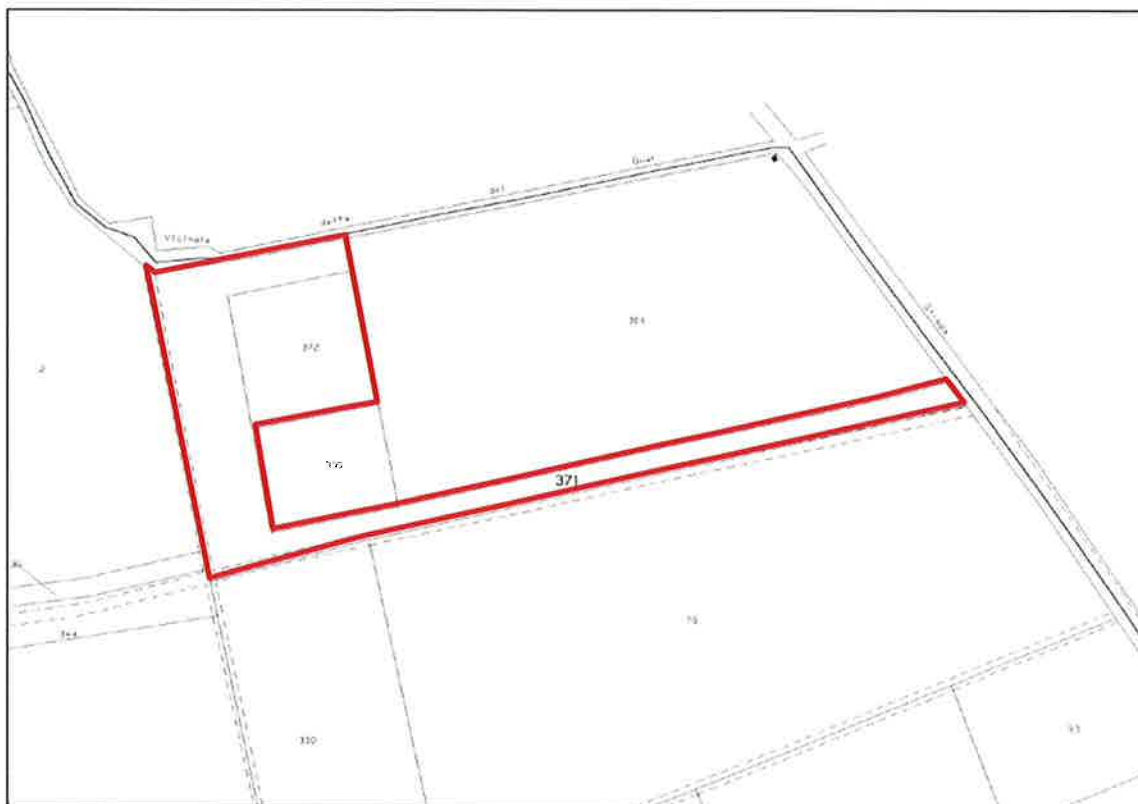


Figura 4: estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle 371-372 del foglio 18 del comune di San Pietro in Cariano (schema indicativo)

E) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Contesto

I beni identificati nella tabella riportata a pag. 6 sono inseriti nel contesto di una villa storica situata nel Comune di San Pietro in Cariano in via Quar n° 12; immediatamente adiacente si trova un complesso edilizio ove è ricavata una struttura ricettiva adibita ad hotel denominata “Villa del Quar” **non oggetto di esecuzione immobiliare** anche se, come si avrà modo di vedere nel seguito, all’interno di questa sono presenti alcune dipendenze.

Il compendio oggetto di valutazione è costituito da un fabbricato di origini storiche adibito a residenza ed in parte da una struttura, originariamente destinata a stalle, poi recuperata e all’interno della quale si trovano due saloni, un’ampia cantina e cinque ambienti accatastati come D/2, cioè alberghi e pensioni, qualificati nelle autorizzazioni commerciali come “suite”, in tema di accatastamento si segala fin d’ora che i cinque ambienti (suite) hanno autonoma identificazione.

Oggetto della valutazione sono anche alcuni terreni situati nelle vicinanze dei fabbricati.

Il compendio immobiliare è situato a circa 10 km dal centro storico di Verona ed è collocato nelle colline della Valpolicella, ma non in zona dominante.

Il complesso dista dall’autostrada, ed in particolare dal casello di Verona Nord, circa 11 km, mentre l’aeroporto di Verona Valerio Catullo dista circa 19 km; la stazione ferroviaria di Verona

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all’E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montresor



Porta Nuova è situata a circa 9 km.

Descrizione delle singole unità immobiliari

Si procede nel seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari, come oggi accatastate, che formano il compendio oggetto di valutazione seguendo come riferimento la tabella con l'identificazione catastale inserita alle pagg. 6-7 della presente relazione:

Abitazione – foglio 16, particella 1184 sub 5 (casa padronale):

L'unità identificata con la particella sub 5 rappresenta la casa padronale, cioè il corpo di fabbrica principale della villa veneta nel suo insieme.

L'unità si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano sottotetto, e tutti i piani sono collegati per mezzo di una scala interna all'edificio; presenta una tipologia di costruzione con pianta a sviluppo lineare costituita da stanze affiancate, pertanto non vi è un corridoio distributivo interno ma le stanze dei diversi piani risultano tutte comunicanti fra di loro:

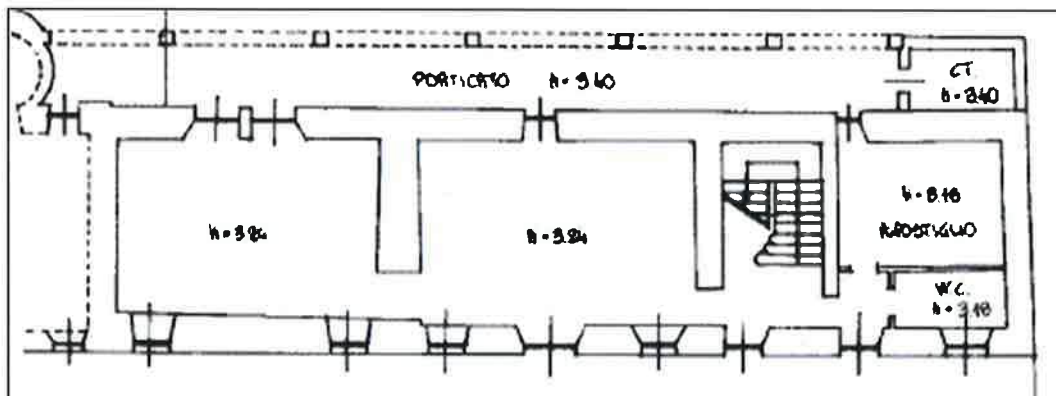


Figura 5: pianta catastale del piano terra dalla quale si può osservare lo sviluppo della caratteristica conformazione senza corridoio

Al piano terra è presente un ingresso principale, due ampi locali attualmente utilizzati come ufficio, ripostiglio e un bagno; al piano primo si trova la zona giorno della residenza composta da due ampi saloni e una cucina abitabile con annesso ripostiglio e bagno.

Al piano secondo si sviluppa la zona notte, con una camera padronale con annesso ripostiglio attualmente utilizzato come cabina armadio e ulteriori tre camere da letto e due bagni.

Al piano terzo/sottotetto sono presenti dei locali con finiture al grezzo e ai quali si accede per mezzo di porte con altezze ridotte dettate dall'andamento della copertura. Internamente la residenza è caratterizzata da finiture di buon livello con soffitto in legno a vista, pavimentazione in parquet alternati a pavimentazioni in pietra e piastrelle di ceramica per i locali di servizio. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.

In particolare, il piano nobile, presenta un pregiato grado di finitura; gli altri ambienti, seppure recuperati nel tempo, non presentano interventi integrali di recente realizzazione.

L'abitazione sopra descritta gode di un accesso dotato di ampio cancello in ferro posizionato sul



lato sud della proprietà.

Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta connesso con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati (struttura non oggetto della presente valutazione).

Si riportano di seguito le finiture interne rilevate nel corso del sopralluogo:

- strutture verticali murature tradizionale
- copertura a falde con manto di copertura in coppi
- scale interne rivestite in pietra
- infissi interni in legno e vetro
- infissi esterni in legno con vetro a camera singola protetti esternamente da oscuranti in legno di colore verde che necessitano di manutenzione;
- pareti interne tinteggiate a civile
- pavimentazioni interne miste (parquet, pietra e piastrelle di ceramica); nei bagni i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica;
- impianti sottotraccia

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche e la planimetria catastale dell'abitazione identificata con la particella 1184 sub 5:



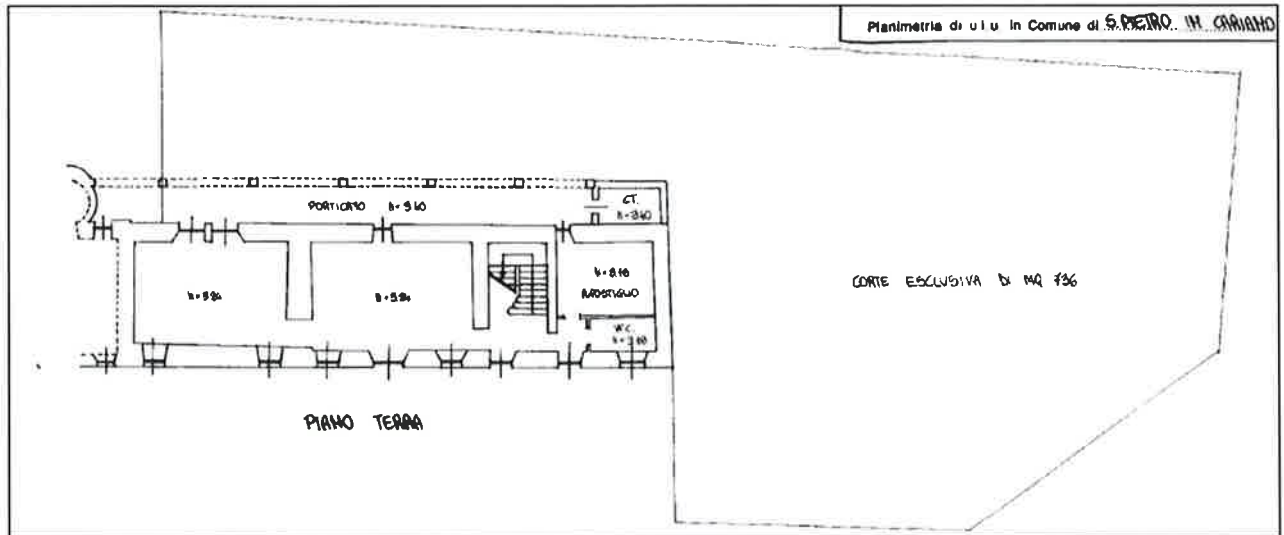


Figura 6: planimetria catastale del piano terra dell'abitazione identificata con la particella 1184 sub 5

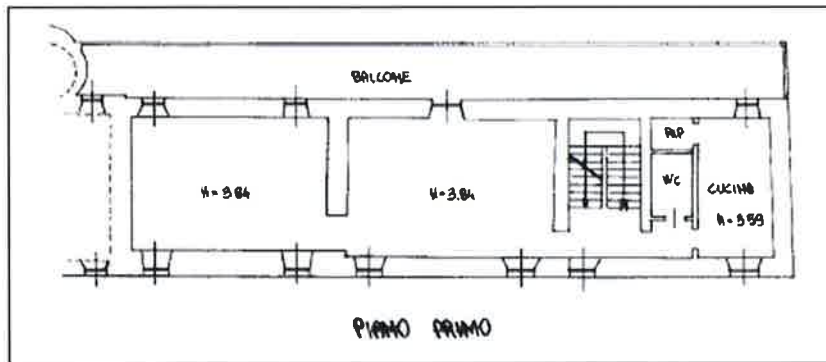


Figura 7: planimetria catastale del piano primo dell'abitazione identificata con la particella 1184 sub 5

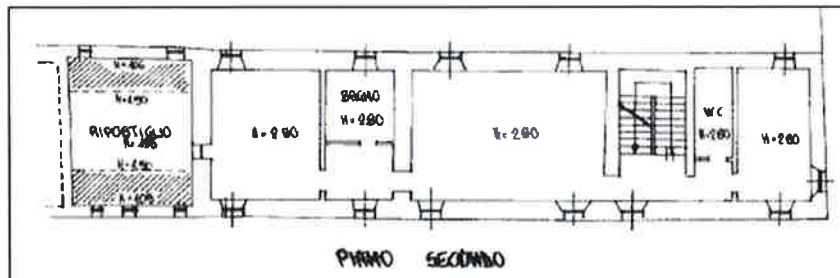


Figura 8: planimetria catastale del piano secondo dell'abitazione identificata con la particella 1184 sub 5

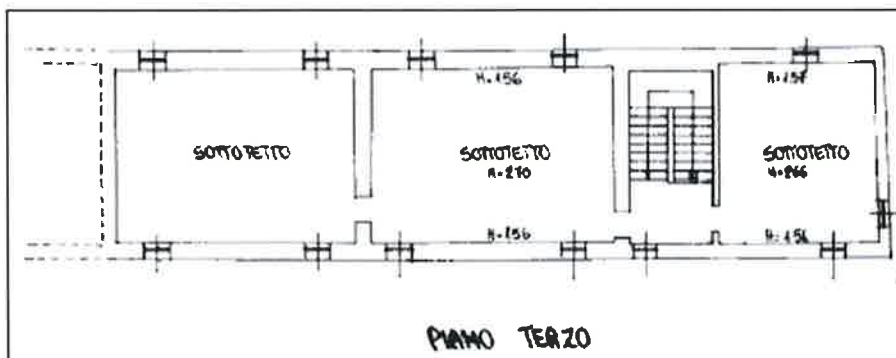


Figura 9: planimetria catastale del piano terzo dell'abitazione identificata con la particella 1184 sub 5



“Suite” – foglio 16, particella 1184 sub 8:

L'unità consiste in una camera da letto con bagno con destinazione catastale alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente relazione) inserita all'interno della struttura della villa veneta.

L'unità si sviluppa al piano terra e vi si accede per mezzo dell'atrio comune identificato con il sub 18 il quale si raggiunge attraversando l'unità identificata con la particella 1184 sub 20 (quest'ultima unità oggetto della presente relazione); è composta da un'ampia camera ed un bagno. L'unità internamente è caratterizzata da finiture di buon livello con soffitto in legno a vista, pavimentazione in cotto nella camera e rivestimenti in marmo all'interno del bagno. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.

Si riportano di seguito le finiture interne rilevate nel corso del sopralluogo:

- portoncino in legno
- infissi interni in legno e vetro
- infissi esterni in legno con vetro a camera singola protetti esternamente da oscuranti in legno di colore verde che necessitano di manutenzione;
- pareti interne tinteggiate a civile
- pavimentazioni interne in cotto; nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in marmo
- impianti sottotraccia

Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta connesso con l'attuale struttura alberghiera non oggetto della presente valutazione.





Figura 10: planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 1184 sub 8

“Suite” – foglio 16, particella 1184 sub 9:

L'unità è composta da un soggiorno, una camera da letto con bagno a destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente relazione) inserita all'interno della struttura della villa veneta.

L'unità si sviluppa al piano terra e vi si accede per mezzo di un ingresso che affaccia sulla corte comune identificata con la particella 1184 sub 7.

E' caratterizzata da finiture di buon livello con soffitto in legno a vista, pavimentazione in cotto nella camera, marmette di graniglia nella zona giorno e rivestimenti in marmo all'interno del bagno

Si riportano di seguito le finiture interne rilevate nel corso del sopralluogo:

- portoncino in legno
- infissi interni in legno e vetro
- infissi esterni in legno con vetro a camera singola protetti esternamente da oscuranti in legno di colore verde che necessitano di manutenzione;
- pareti interne tinteggiate a civile
- pavimentazioni interne in cotto e marmetti di graniglia; nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in marmo
- impianti sottotraccia

Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta in connessione con l'attuale struttura alberghiera non oggetto della presente valutazione.





PIANO TERRA H=280

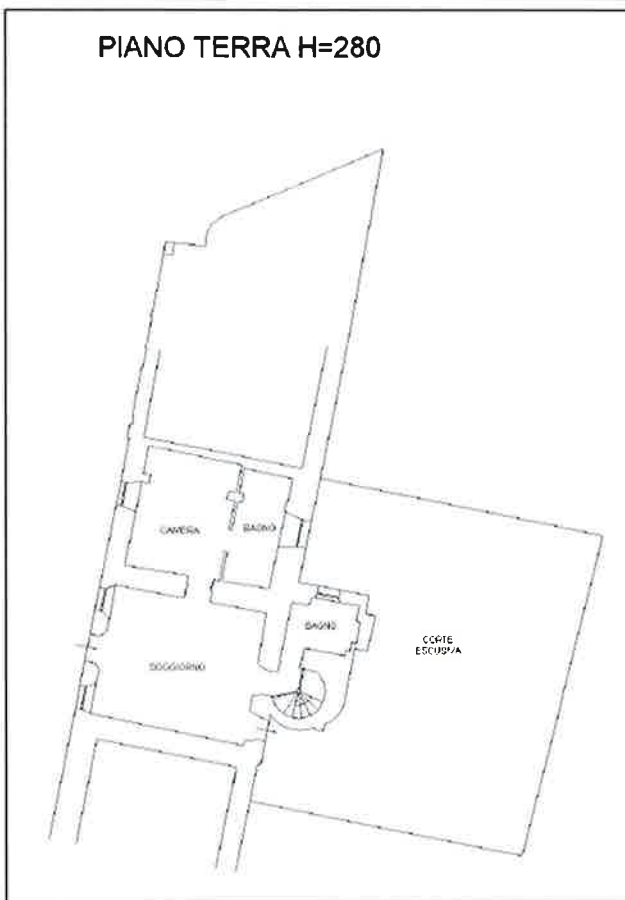


Figura 11: planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 1184 sub 9

“Suite” – foglio 16, particella 1184 sub 10:

L'unità consiste in una camera da letto con bagno a destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente relazione) inserita all'interno della struttura della villa veneta.

L'unità si sviluppa al piano primo e vi si accede per mezzo di un corridoio comune identificato con il sub 18 al quale accede per mezzo di una scala che ha inizio all'interno dell'unità identificata con la particella 1184 sub 20 (quest'ultima unità oggetto della presente relazione) e/o per mezzo di un ascensore; è composta da un'ampia camera da letto ed un bagno.



E' caratterizzata da finiture di buon livello con soffitto in legno a vista, pavimentazione in parquet nella camera e rivestimenti in marmo all'interno del bagno. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.

Si riportano di seguito le finiture interne rilevate nel corso del sopralluogo:

- portoncino in legno
- infissi interni in legno e vetro
- infissi esterni in legno con vetro a camera singola protetti esternamente da oscuranti in legno di colore verde che necessitano di manutenzione;
- pareti interne tinteggiate a civile
- pavimentazioni interne in cotto; nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in marmo
- impianti sottotraccia

Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta connesso con l'attuale struttura alberghiera non oggetto della presente valutazione.

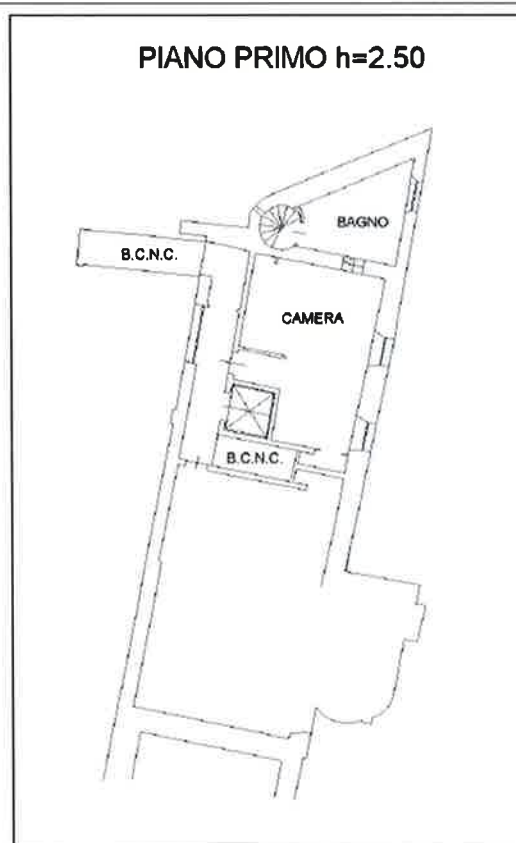


Figura 12: planimetria catastale dell'unità identificata con la particella 1184 sub 10



“Suite” – foglio 16, particella 1184 sub 11:

L'unità consiste in una camera da letto con bagno a destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente relazione) inserita all'interno della struttura della villa veneta.

L'unità si sviluppa al piano primo e vi si accede per mezzo di un corridoio comune identificato con il sub 18 al quale accede per mezzo di una scala che ha inizio all'interno dell'unità identificata con la particella 1184 sub 20 (quest'ultima unità oggetto della presente relazione) e/o per mezzo di un ascensore; è composta da un'ampia camera da letto ed un bagno.

E' caratterizzata da finiture di buon livello con soffitto in legno a vista, pavimentazione in parquet nella camera e rivestimenti in marmo all'interno del bagno. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.

Si riportano di seguito le finiture interne rilevate nel corso del sopralluogo:

- portoncino in legno
- infissi interni in legno e vetro
- infissi esterni in legno con vetro a camera singola protetti esternamente da oscuranti in legno di colore verde che necessitano di manutenzione;
- pareti interne tinteggiate a civile
- pavimentazioni interne in cotto; nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in marmo
- impianti sottotraccia

Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta connesso con l'attuale struttura alberghiera non oggetto della presente valutazione.



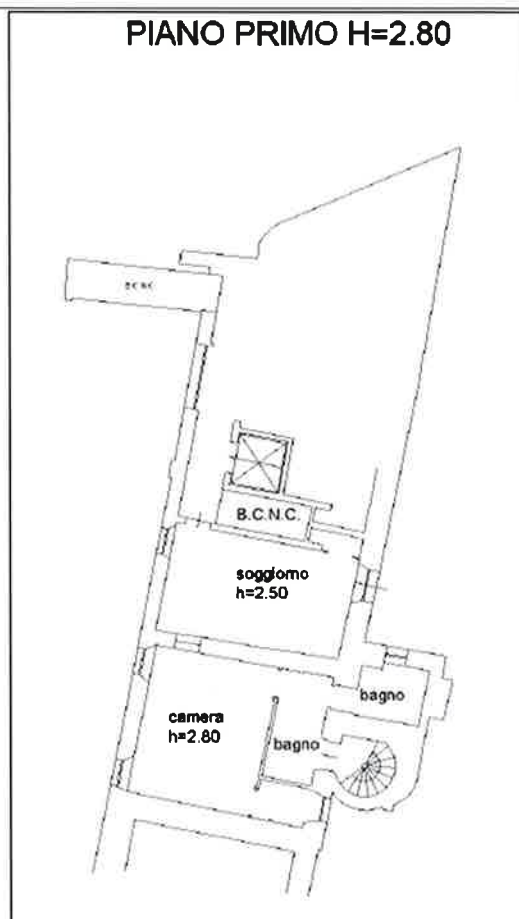


Figura 13: planimetria catastale della particella 1184 sub 11

“Suite” – foglio 16, particella 1184 sub 12:

L’unità consiste in un soggiorno, con una camera da letto con bagno a destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione d’uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente relazione) inserita all’interno della struttura della villa veneta.

L’unità si sviluppa al piano secondo e vi si accede per mezzo di un corridoio comune identificato con il sub 18 al quale accede per mezzo di una scala che ha inizio all’interno dell’unità identificata con la particella 1184 sub 20 (quest’ultima unità oggetto della presente relazione) e/o per mezzo di un ascensore; è composta da un’ampia camera da letto ed un bagno.

È caratterizzata da finiture di buon livello con soffitto in legno a vista, pavimentazione in parquet nella camera e rivestimenti in marmo all’interno del bagno. Le finiture interne ed esterne risultano in buono stato manutentivo.

Si riportano di seguito le finiture interne rilevate nel corso del sopralluogo:

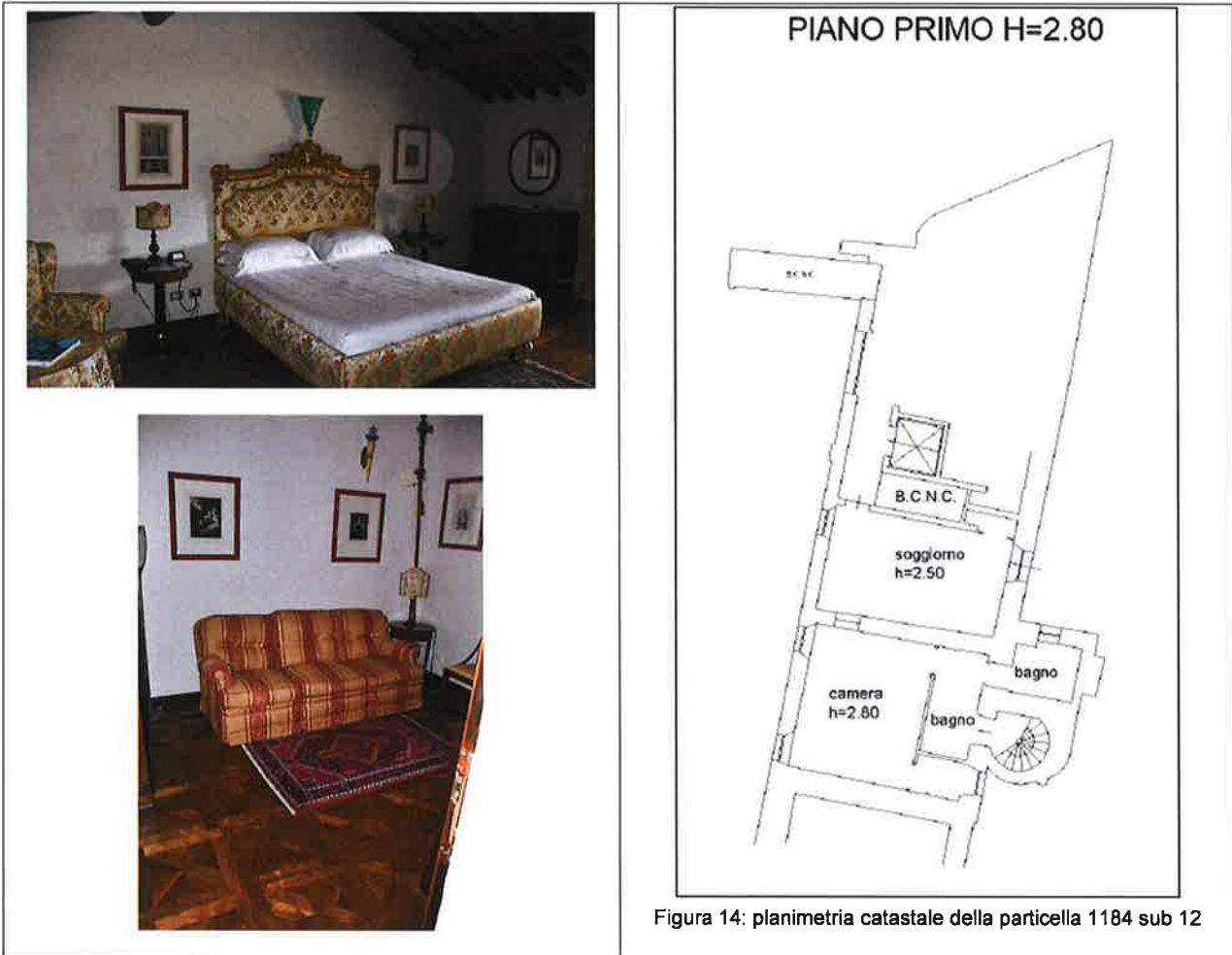
- portoncino in legno
- infissi interni in legno e vetro
- infissi esterni in legno con vetro a camera singola protetti esternamente da oscuranti in



legno di colore verde che necessitano di manutenzione;

- pareti interne tinteggiate a civile
- pavimentazioni interne in cotto; nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in marmo
- impianti sottotraccia

Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico risulta connesso con l'attuale struttura alberghiera non oggetto della presente valutazione.



“Cantina” – foglio 16, particella 1184 sub 17:

L'unità rappresenta una cantina con volte a botte e pavimentazione in cotto. L'accesso avviene mediante una scala posizionata nel grande porticato chiuso del piano terra identificato con la particella 1184 sub 20 (ala ovest della villa) che conduce livello interrato.

La cantina è costituita da un ampio spazio a forma rettangolare con un locale di servizio e un servizio igienico. Le finiture interne risultano in discreto stato manutentivo.

Si riportano di seguito due riprese fotografiche e la planimetria catastale:



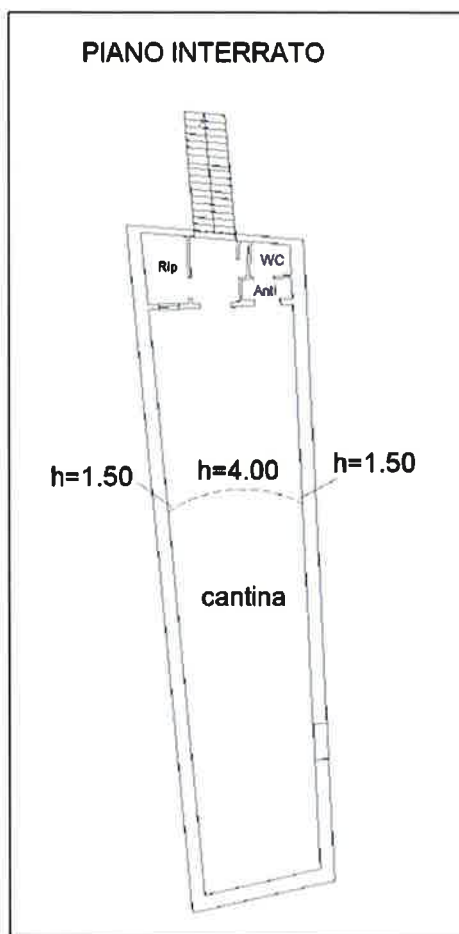


Figura 15: planimetria catastale della particella 1184 sub 17

La struttura è un ambiente di impianto antico.

Sul punto si osserva fin d'ora, come verrà ripreso nel seguito che l'impianto originario della villa e delle unità accessorie è di antica origine e risalente al XVI secolo come indicato anche dall'IRVV (Istituto Regionale Ville Venete) nel quale viene indicato che le cantine sono risalenti al secolo XV.



DA DATI ANALITICI

DAS SPECIFICHE

Identificazione	DASN	oratorio
Secolo	DASD	XVII
Stato di conservazione	DASC	buono
Osservazioni	DASO	Esterno alla recinzione e fronteggiante la strada, si trova l'oratorio sconsecrato, un'aula unica con tetto a capanna e piccola torre campanaria innalzata sul fianco sinistro.

DAS SPECIFICHE

Identificazione	DASN	cantine
Secolo	DASD	XVII (1539)
Stato di conservazione	DASC	ottimo
Osservazioni	DASO	Interrate sotto la barchessa.

Figura 16: estratto scheda IRVV

“Salone” – foglio 16, particella 1184 sub 19:

l'unità è costituita da un ampio salone posizionato al piano terra dell'ala Ovest della villa ed utilizzato prevalentemente come sala convegni in particolare quando l'attività di albergo che si svolgeva nella struttura era in funzione. L'accesso al bene è autonomo ed è posizionato sul fronte ovest della proprietà attraverso l'area scoperta identificata con la particella 1184 sub 7 (bcnc).

Internamente sono presenti finiture di buon livello con soffitto in legno a vista e pavimentazioni in marmo; l'unità risulta in buono stato manutentivo.

L'unità è collegata direttamente, per mezzo di una porta, all'unità identificata con la particella 1184 sub 20 che verrà descritta nel seguito.

Si riportano di seguito due riprese fotografiche e la planimetria catastale:



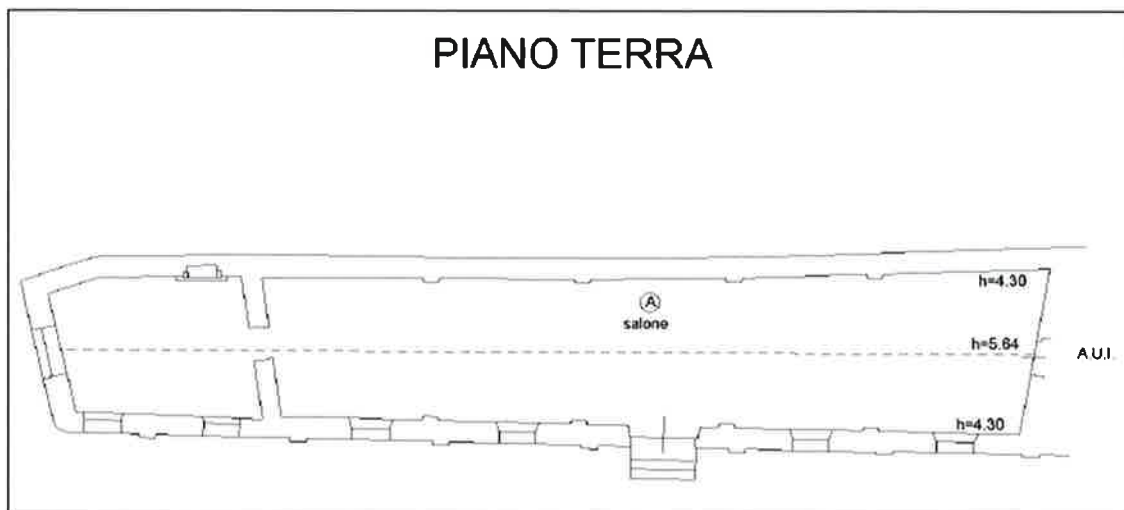


Figura 17: planimetria catastale della particella 1184 sub 19

“Salone” – foglio 16, particella 1184 sub 20:

L’unità consiste in un salone posizionato al piano terra dell’ala ovest della villa attraverso il quale è possibile accedere, come detto in precedenza, alle camere (“suite”) identificate con le particelle 1184 sub 8-10-11-12). Al salone si accede per mezzo porte che si aprono sulla corte esterna identificata con la particella 1184 sub 7.

L’unità gode di ampie vetrate che si affacciano direttamente sul giardino esterno (sub 7); internamente sono state rilevate finiture di buon livello con soffitto in legno a vista e pavimentazioni in cotto in buono stato manutentivo.



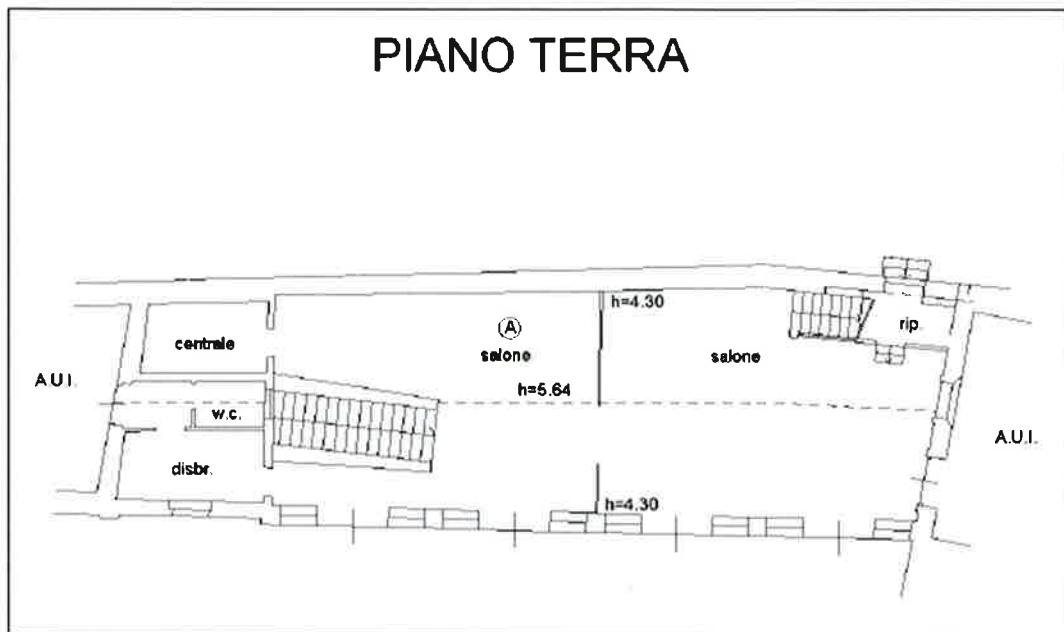


Figura 18: planimetria catastale della particella 1184 sub 20

NOTA in ordine agli impianti:

Nel corso del sopralluogo è stato appurato che gli impianti idrico, di riscaldamento e l'impianto elettrico risultano **unici** e connessi rispetto alle unità oggetto di relazione; inoltre l'impianto idrico risulta collegato alla struttura destinata ad hotel non oggetto della presente relazione.

La centrale termica è situata sempre sullo stesso piano nella parte più a sud, ma trattasi di una sub-centrale di distribuzione in quanto la centrale termica principale è collocata nella struttura destinata ad hotel non oggetto della presente relazione.

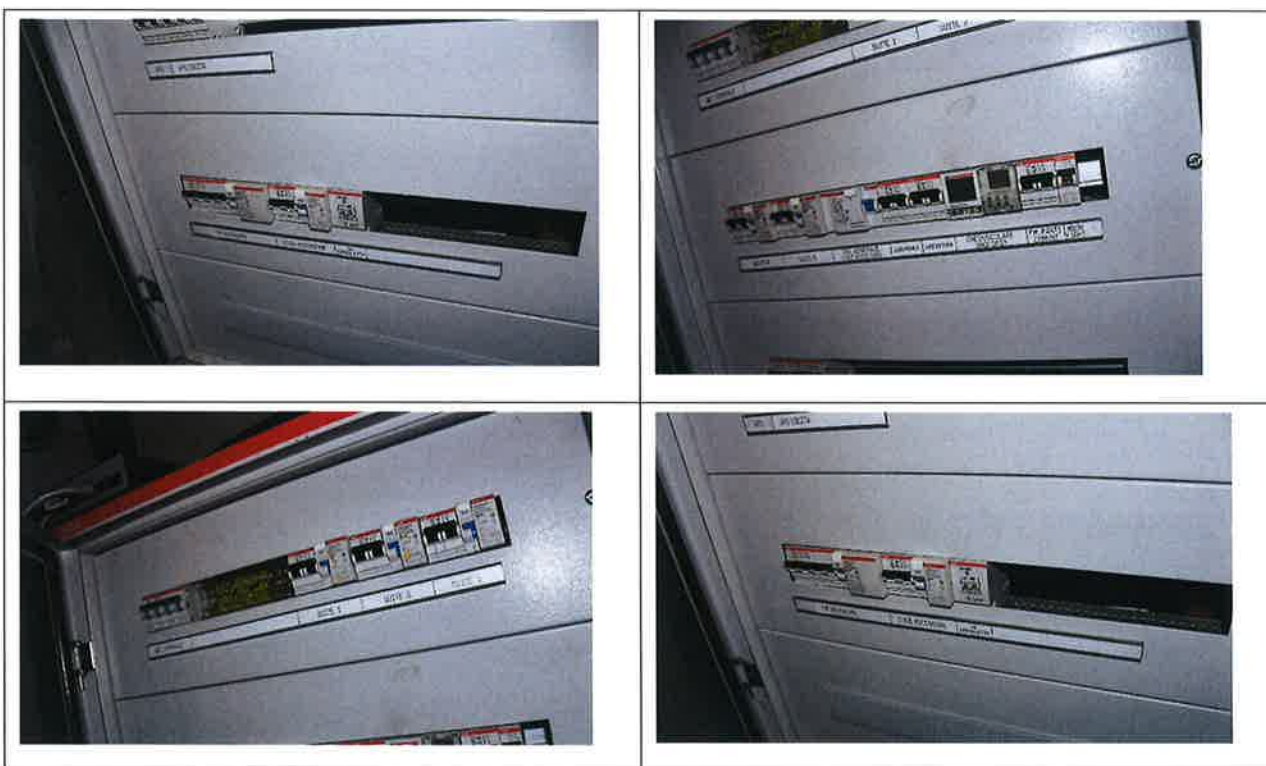
Il quadro elettrico generale dei beni oggetto di valutazione è collocato nel ripostiglio collocato al di sotto delle scale (sub 18 – bcnc) ed è accessibile dal salone sub 20.

L'impianto elettrico è comune ai sub 17-19-20 oltre a tutte le suite; le suite inoltre presentano una linea di derivazione elettrica autonoma ma collegata direttamente al quadro elettrico generale situato nel ripostiglio.





Figura 19: accesso al ripostiglio sottoscala ove è presente il quadro elettrico generale



L'impianto idrotermosanitario dell'intera struttura oggetto di valutazione è collegato direttamente con la struttura alberghiera non oggetto della presente relazione.

La corte esterna identificata con la particella 1184 sub 7, è dotata di impianto di irrigazione ed illuminazione che risulta in comune oltre alle unità oggetto della presente valutazione anche con la struttura adibita ad Hotel non oggetto della presente relazione.

Si evidenzia infine che sulla corte identificata con la particella 1184 sub 7 affacciano le finestre



e porte relative alla struttura alberghiera non oggetto di valutazione che creano una servitù; inoltre gli scarichi pluviali ricadono di fatto sulla superficie della particella 1184 sub 7.

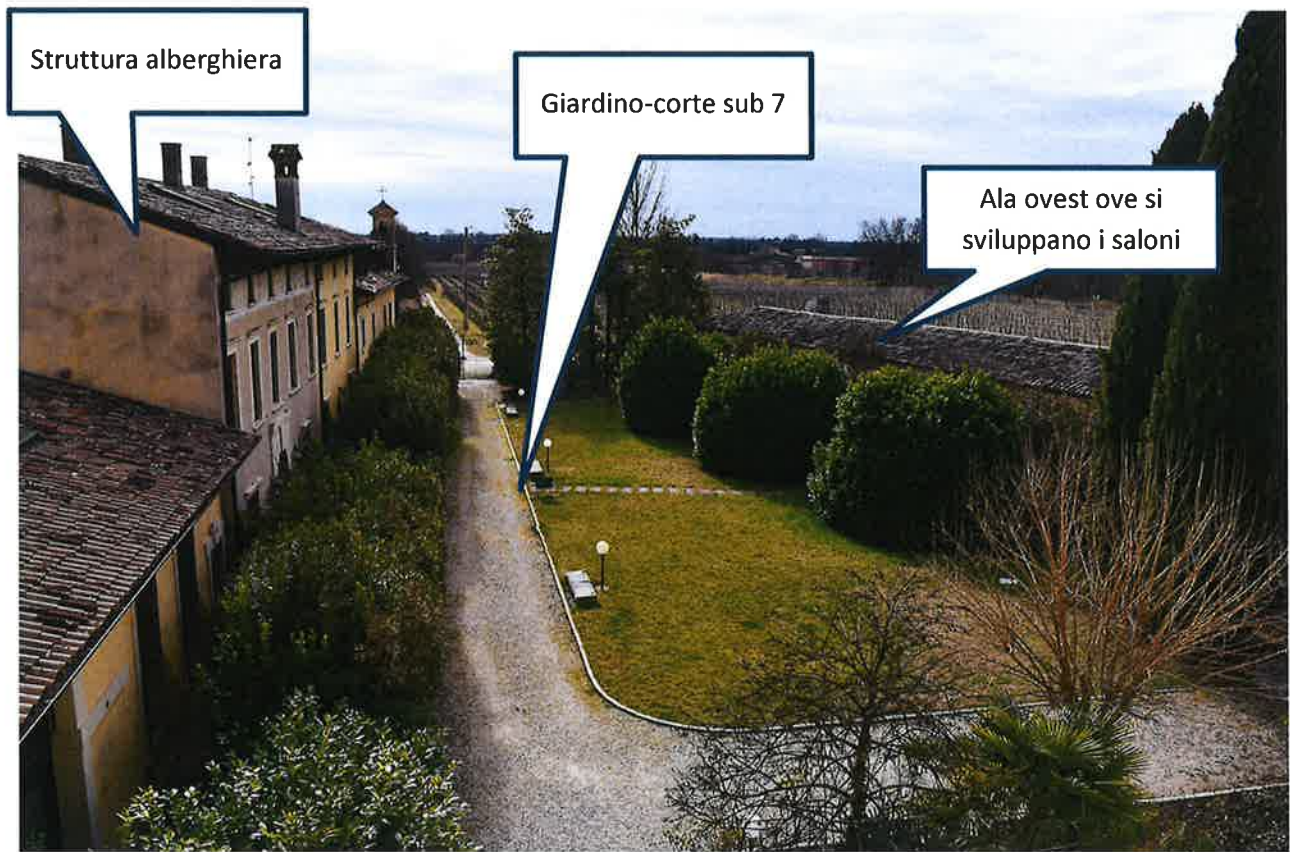


Figura 20: ripresa fotografica della corte vista dal piano secondo dalla villa



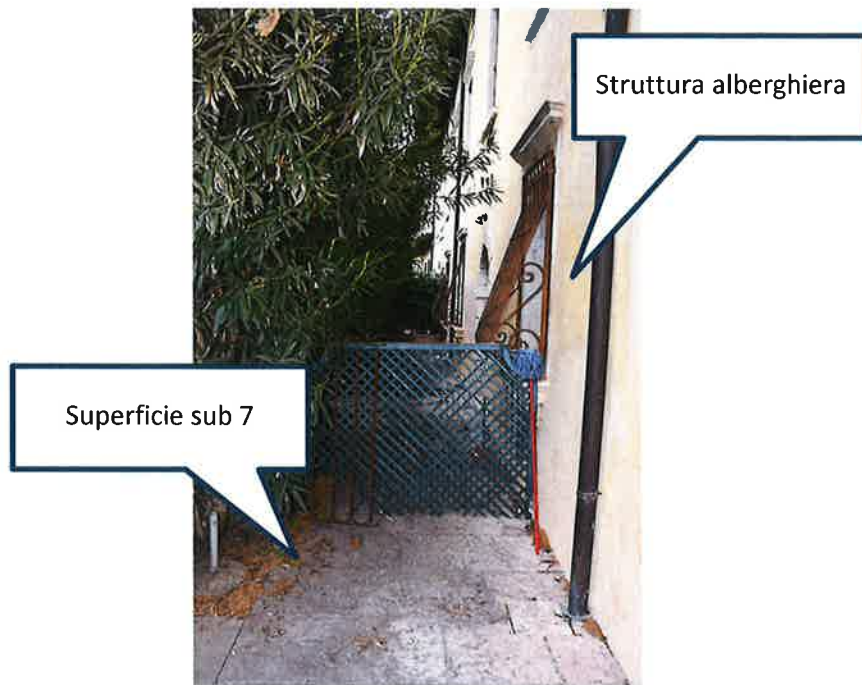


Figura 21: ripresa fotografica della parte di corte situata nelle immediate vicinanze della struttura alberghiera non oggetto di valutazione
“Tettoia” – foglio 16, particella 1351

L’unità identificata al catasto fabbricati con la particella 1351 presenta qualità catastale “C/7 – tettoia” e della quale si riporta nel seguito la planimetria catastale:

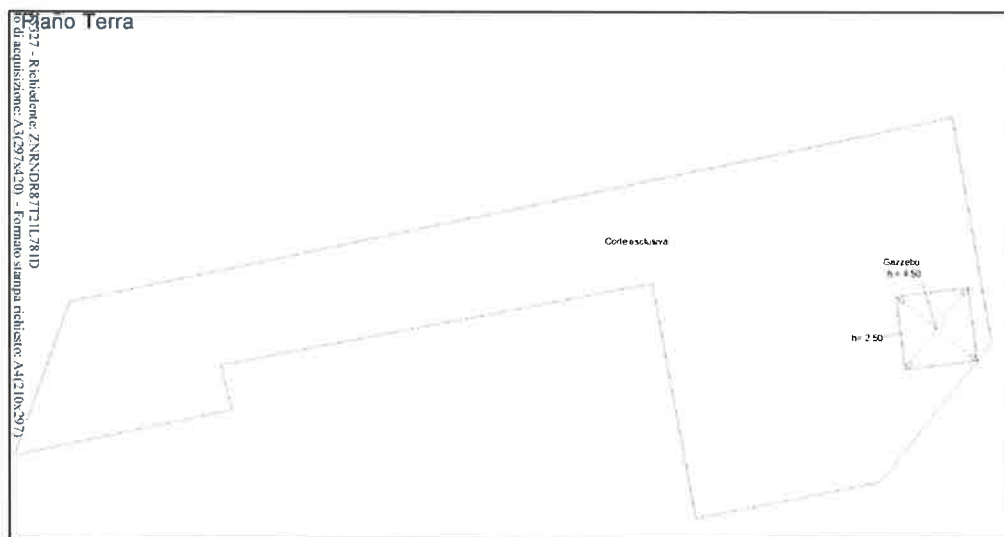


Figura 22: planimetria catastale dell’unità identificata con la particella 1351

Come si evince dalla planimetria catastale sopra inserita l’unità consiste in un’area scoperta con sovrastante struttura indicata come “gazebo”; l’area esterna di pertinenza dell’unità si sviluppa a nord e ad est della villa oggetto di valutazione; detta unità insiste al catasto terreni sulla particella 1351.

Si riporta nel seguito l’estratto di mappa catastale con l’indicazione della particella 1351 sulla quale insiste l’unità identificata al catasto fabbricati con la particella 1351:



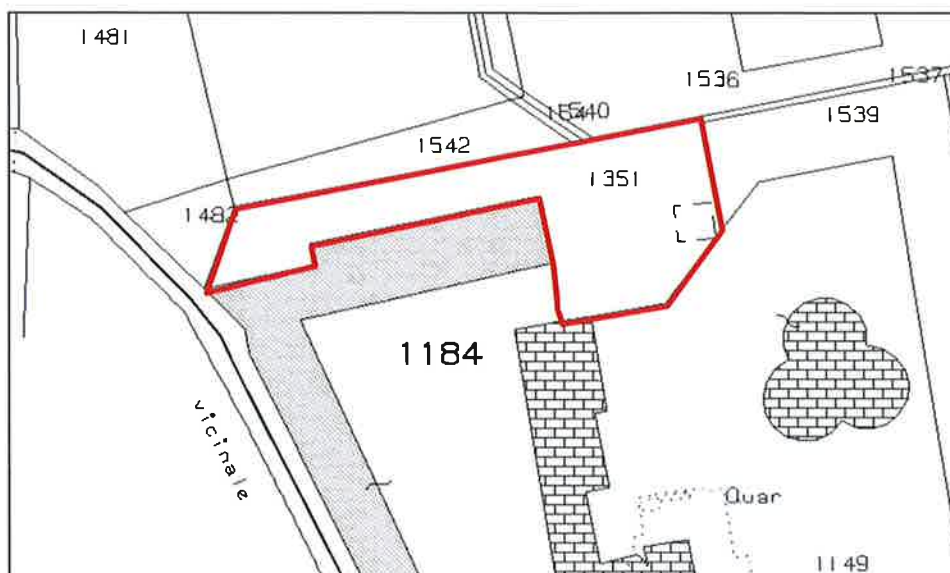


Figura 23: estratto di mappa catastale con indicazione della particella 1351 (schema indicativo)

L'unità confina direttamente e senza delimitazioni fisiche con il giardino di pertinenza (non oggetto della presente valutazione).

All'interno del terreno, sul lato est e nelle vicinanze della piscina del [redacted], è posizionato un Gazebo con pilastri in pietra, pavimentazione in pietra:



Figura 24: ripresa fotografica della struttura definita come "gazebo" sulla planimetria catastale

Come verrà meglio descritto nel seguito le corti esterne esclusive relative alle unità identificate al catasto fabbricati con le particelle 1184 subb 5-8-9 sono di fatto ricomprese all'interno della corte esterna di pertinenza della particella 1351 del catasto terreni e fabbricati (intesa come area collegata al gazebo). Non vi è allineamento in termini catastali; vi è infatti una doppia rappresentazione delle aree esterne di pertinenza delle unità sub 5-8-9 che sono indicate come "esclusive" sulle planimetrie catastali ma che sono di fatto ricomprese anche nella superficie indicata come "corte esclusiva" della particella 1351.

Dette aree esterne riferite alle unità sub 5-8-9 ricadono al catasto terreni sulla particella 1351.



Terreni – particelle 1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546 del foglio 16 del comune di San Pietro in Cariano

I terreni che insistono sul foglio 16 sono situati a nord e ad est rispetto ai fabbricati sopra descritti; le particelle 1539-1538-1537 confina con l'area esterna dell'hotel denominato (non oggetto della presente relazione), mentre sul retro della Villa storica sono presenti le particelle 1533 – 1534 – 1535 – 1540 – 1541 – 1542 – 1544 – 1545 – 1546.

I terreni durante il sopralluogo risultavano incolti.

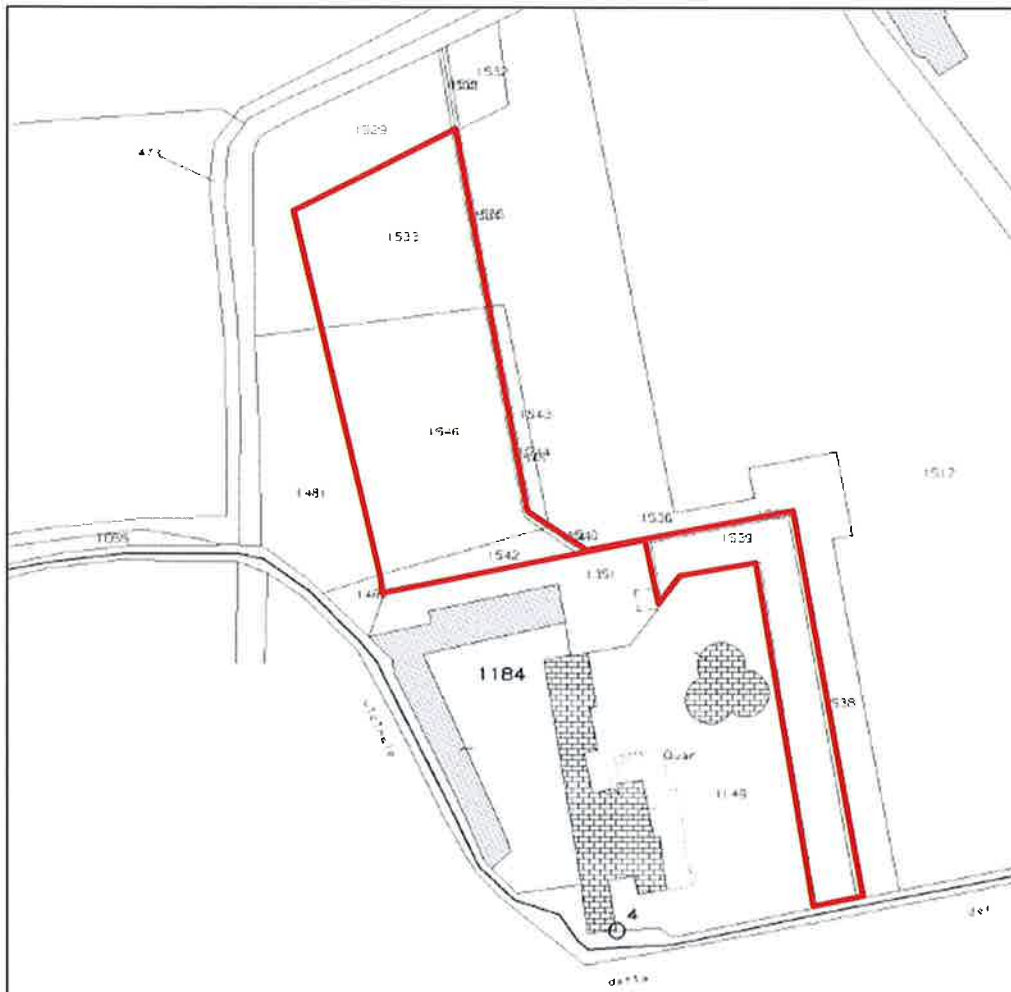


Figura 25: estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle 1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546 del foglio 14 del comune di San Pietro in Cariano (schema indicativo)

Terreni – foglio 18, particelle 371-372 del comune di San Pietro in Cariano

La porzione di terreno facente parte della particella 371 consiste nella stradina di accesso che, attraverso un percorso a forma di "L" (da est a ovest) dalla pubblica via conduce all'ingresso della villa e all'Hotel

Su parte del terreno è presente una zona pavimentata adibita a parcheggio; il terreno identificato con la particella 372 risulta attualmente utilizzata e coltivata a vigneto; si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione dello stesso con l'aerofotogrammetria:



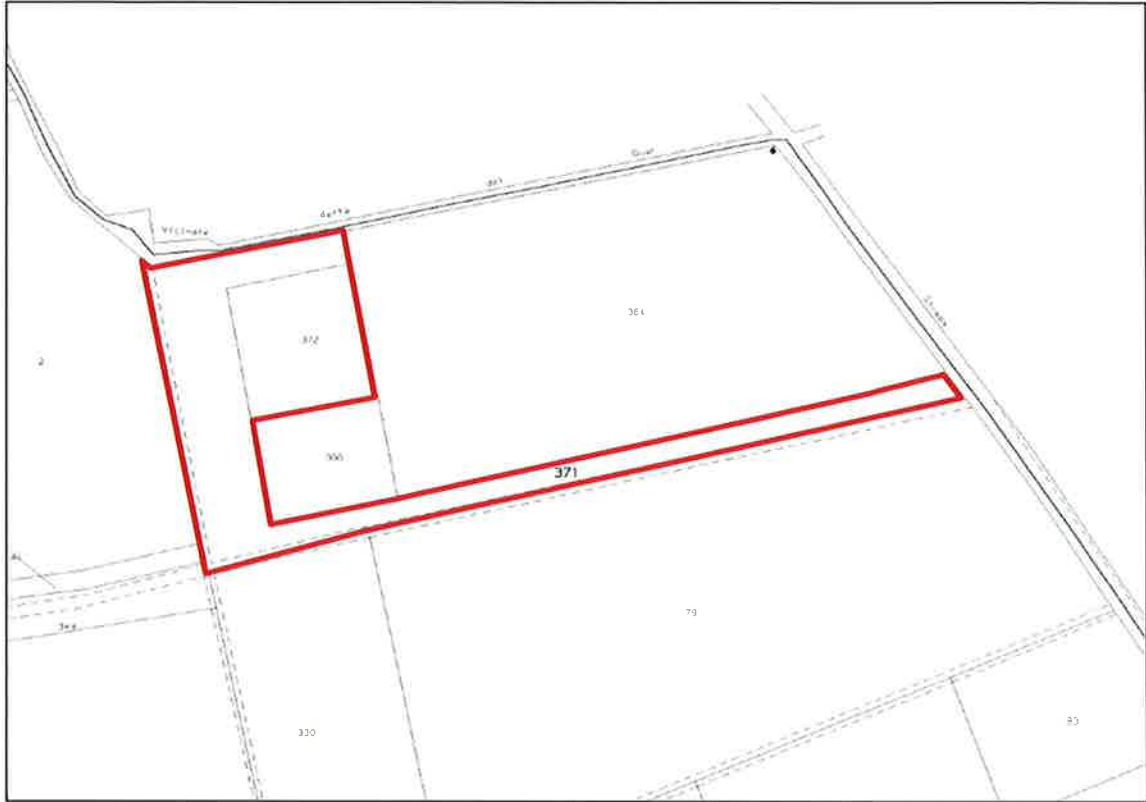


Figura 26: estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle 371-372 del foglio 18 del comune di San Pietro in Cariano



Figura 27: sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e aerofotogrammetria (estratto indicativo e non in scala)





F) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Di pertinenza dei fabbricati oggetto di valutazione sono presenti i seguenti beni comuni non censibili:

- Fg.16 – Part. 1184 – sub. 7 – B.C.N.C. (Bene comune non Censibile a tutti i sub – corte) della particella 1184
- Fg.16 – Part. 1184 – sub. 18 – B.C.N.C. (Bene comune non Censibile - ai sub 8-10-11-12 - vano scala e ascensore) della particella 1184

G) INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE

L'accesso alla villa e ai fabbricati accessori è consentito per mezzo di un ingresso carraio posto su via del Quar:



Figura 28: ripresa fotografica dell'ingresso carraio che si apre sulla corte esterna identificata con la particella 1184 sub 7



Il cancello si apre sulla corte comune identificata con la particella 1184 sub 7 dalla quale è possibile accedere alle diverse unità oggetto della presente relazione oltre ai terreni situati ad est e a nord della villa.

H) SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di San Pietro In Cariano (VR), come evidenziato nel CDU allegato alla relazione (del 11.02.2021) peritale dell'arch. Zenaretti; gli scriventi rilevano che dall'esame della documentazione presente sul portale informatico del comune di San Pietro in Carino la situazione urbanistica non è mutata.

L'area catastalmente distinta al Foglio n. 16 - particelle n. 1184-1351-1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546 che nel P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Z.T.O. "E agricola – sottozona E2a"** – l'area risulta altresì assoggettata a Vincolo Paesaggistico con presenza, inoltre, di Muro a Secco. I mappali risultano inoltre sottoposti a tutela ex L. 1089/39 quale bene architettonico - riferimento scheda n. 23;
- **"TAVOLA 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"**:
 - L'intero territorio comunale è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;
 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 – Così d'acqua (art. 2.1);
 - Viabilità/Fascia di rispetto (art.2.12);
- **"TAVOLA 2 – Carta delle Invarianti"**:
 - Ambito DOCG "Recioto della Valpolicella" – Classico (art.2.21);
 - Ambiti paesaggistici regionali - Alta Pianura Veronese (art. 2.19);
 - Invarianti di natura paesaggistica e storico monumentale – Manufatti lineari di pregio (art. 2.19);
- **"TAVOLA 3 – Carta delle Fragilità"**:
 - Area idonea a condizione – Vulnerabilità idrogeologica tipo a1) – fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.24);
 - Aree boscate o destinate al rimboschimento (art. 2.26);
- **TAVOLA 4 – Carta degli Ambiti Territoriali e della Trasformabilità"**:
 - ATO n.5 – Agricolo (art.3.5);
 - Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);
 - Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);



L'area catastalmente distinta al Foglio n. 18 - particelle n. 371-372, nel P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Z.T.O. "E agricola – sottozona E2a" – l'area risulta altresì assoggettata a Vincolo Paesaggistico;**
- **"TAVOLA 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":**
 - L'intero territorio comunale è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004; Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 – Così d'acqua (art. 2.1);
- **"TAVOLA 2 – Carta delle Invarianti":**
 - Ambito DOCG "Recioto della Valpolicella" (art.2.21);
 - Ambiti paesaggistici regionali – Alta Pianura Veronese (art. 2.19);
- **"TAVOLA 3 – Carta delle Fragilità":**
 - Area idonea a condizione – Vulnerabilità idrogeologica tipo a1) – fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.24);
- **"TAVOLA 4 – Carta degli Ambiti Territoriali e della Trasformabilità":**
 - ATO n.5 – Agricolo (art.3.5);
 - Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);

I) ANALISI DELLA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- le corti esterne esclusive relative alle unità identificate al catasto fabbricati con le particelle 1184 subb 5-8-9 insistono al catasto terreni sulla particella 1351; su detta particella insiste anche il gazebo che è accatastato al catasto fabbricati con la particella 1351 avente qualità C/7.

Vi è un non corretto allineamento catastale; si presenta una doppia rappresentazione delle aree esterne che sono indicate come "esclusive" delle unità identificata con le particelle 1184 sub 5-8-9 ma che sono di fatto ricomprese anche nella superficie indicata come "corte esclusiva" della particella 1351.

Inoltre come indicato in precedenza le aree esterne esclusive delle unità ricadono al catasto terreni sulla particella 1351.

- nell'unità identificata con la particella 1184 sub 8 è stata realizzata una controparete in cartongesso a chiusura interna della finestra che si affaccia sul portico (lato sud) non indicata sulla planimetria catastale;



-
- nell'unità identificata con la particella 1184 sub 9 nel bagno è stata ricavata una doccia non indicata sulla planimetria catastale;
 - nell'unità identificata con la particella 1184 sub 11 nello spazio ove viene indicata una scala a chiocciola è presente una vasca da bagno e non è presente la scala;
 - nell'unità identificata con la particella 1184 sub 12 è presente una finestra "velux" non indicata sulla planimetria catastale; inoltre sono state rilevate due piccole finestre non indicate sulla planimetria catastale;
 - in ordine all'unità identificata con la particella 1184 sub 19 (cantina) sono emerse le seguenti difformità catastali:
 - o nel locale ripostiglio è stato rilevato che ove è rappresentata una porta indicata sulla planimetria catastale è presente una finestra mentre ove è indicata la finestra è presente una porta;
 - o la nicchia ad ovest del locale wc presenta una distribuzione diversa dello spazio;
 - o a sud della cantina, sui lati ovest ed est sono presenti due nicchie non indicate sulla planimetria catastale;
 - in ordine all'unità identificata con la particella 1184 sub 19 (salone) sono emerse le seguenti difformità catastali
 - o al centro del salone è presente un divisorio realizzato in vetro e legno, il quale non risulta indicato sulla planimetria catastale;
 - in ordine all'unità identificata con la particella 1184 sub 20 (salone) sono emerse le seguenti difformità catastali
 - o è stato realizzato un piccolo soppalco raggiungibile per mezzo di una scala interna, il quale non è indicato sulla planimetria catastale;
 - o la porta indicata sulla planimetria catastale sul lato ovest dell'unità è attualmente murata;
 - o il divisorio interno indicato nella planimetria catastale nella parte centrale del salone ad oggi non è presente;
 - in ordine all'unità identificata con la particella 1184 sub 19 (salone) sono emerse le seguenti difformità catastali
 - o al centro del salone è presente un divisorio realizzato in vetro e legno, il quale non risulta indicato sulla planimetria catastale;

Si evidenzia infine che le "suite" identificate con le particelle 1184 sub 8-9-10-11-12 sono attualmente accatastate con qualità "D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro)" ma allo stato attuale, considerando che l'autorizzazione all'attività alberghiera è scaduta le stesse dovranno essere oggetto di una nuova classificazione catastale.



Per regolarizzare delle difformità catastali sopra descritte, si dovrà procedere con il rilievo puntuale dei luoghi e successivamente con la redazione e presentazione di pratiche catastali al catasto terreni e al catasto fabbricati per allineare la situazione. I costi verranno nel seguito indicati e faranno parte dei costi che verranno indicati per la regolarizzazione amministrativa.

J) SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

È stato eseguito accesso atti presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di San Pietro in Cariano, e sono state fornite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 92 - prot. 2987 del 12/07/1981 avente ad oggetto *“manutenzione straordinaria, variante di distribuzione interna e di destinazione d’uso al prog. Approvato con conc. Ed. n. 121 del 20.10.1979¹”*;
- Certificato di Abitabilità n. 33 relativo alle pratiche n. 2633-2987 del 15.04.1983 avente ad oggetto *“manutenzione straordinaria del fabbricato”*; il certificato è relativo alla villa attualmente identificata con il sub 5 e parte della zona ove ad oggi si sviluppano parte delle suite;
- Concessione edilizia n° 197 - prot. 4899 del 17/10/1990 per la realizzazione di una strada privata interpodereale di servizio e sistemazioni esterne nell’ambito dell’intervento di restauro di parte della villa veneta ad uso hotel – residence.
- Concessione edilizia n° 10 – pratica 7986 del 24/01/2001 per la pavimentazione della strada privata di servizio all’Hotel Villa del Quar.
- Concessione edilizia n° 07 – pratica 7884 del 08/02/2002 per la realizzazione di tre suite e due junior suite nella Villa Veneta denominata del Quar, la riapertura di una porta murata e la costruzione di una scala nel corpo di fabbrica ad ovest della villa.
- Permesso di Costruire n. 9538 – Variante n. 2 (in corso d’opera), rilasciato il 16.02.2005, pratica edilizia n. 9538 avente ad oggetto *“...variante n. 2 in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 07 del 08.02.2002 per il restauro di parte della villa...”*
- Richiesta di agibilità prot. n. 9244 del 19.05.2005; nella richiesta viene fatto riferimento alle seguenti pratiche edilizie:
 - Concessione Edilizia n. 07 del 18.02.02;
 - 1° variante del 22.05.2003;
 - 2° variante del 24.11.2004;

¹ Pratica edilizia non rivenuta presso gli archivi dell’UT del comune

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all’E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montesor



- Permesso di Costruire n. 9858 del 23.02.2006 avente ad oggetto "...chiusura del portico ala ovest..."
- Progetto per la realizzazione di impianti elettrici di tre suite e due junior suite del 10/07/2005
- Dichiarazione di conformità del 10/07/2005
- Domanda di autorizzazione scarico prot. 5746 del 22/03/2005
- Dichiarazione di fine lavori del 10/05/2005
- Richiesta di agibilità del 10/05/2005
- Dichiarazione conformità impianto ascensori e televisivo prot. 10213 del 24/05/2005
- Progetto del 28/06/2006 per la realizzazione di impianti termici in una porzione di fabbricato
- Legge 10/91 – relazione tecnica rif. Pdc n° 9858
- Autorizzazione paesaggistica al pdc n° 9858 del 02/12/2005
- Parere Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. 4135 del 04/08/2005
- Dichiarazione di fine lavori del 28/02/2006
- Parere Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. 6391/12853
- PDC in deroga n° 10954 per il progetto di ampliamento dell'Hotel
- Parere del Comune di San Pietro in Cariano relativo al PDC n° 10954.

È stato inoltre effettuata una ricerca presso l'ufficio commercio al fine di comprendere la tipologia di autorizzazioni relative agli immobili oggetto di valutazione con particolare riferimento alle unità definite come "suite"; la documentazione fornita viene di seguito elencata:

- Licenza originaria per attività di Albergo a quattro stelle n. 255 del 02/10/1982 rilasciata a
- Autorizzazione sanitaria originaria n. 2382 del 07/02/2005 intestata a
- Ampliamento dell'autorizzazione sanitaria n. 2382 del 07/02/2005 con provvedimento n. 9538 del 16/05/2008 che contempla le n. 5 suite con relativi posti letto;
- Determinazione n. 1443 del 02/05/2018 da parte della Provincia di Verona – Servizi Turistico Ricreativi – U.O. Strutture Ricettive di "Nuova classificazione per adeguamento della ricettività ai sensi dell'art. 50, comma 6 della L.R. 11/2013, della struttura ricettiva alberghiera della tipologia Hotel, denominata , situata nel Comune di San Pietro in Cariano, con modifica della categoria da 5 stelle a 5 stelle lusso e modifica della



capacità ricettiva. Pratica n. STU_18_2_04_00_018993. La pratica risulta intestata a ed ha validità sino al 02/05/2023.

--- 00 --- 00 ---

Si riportano di seguito alcune considerazioni in ordine alla documentazione amministrativa consegnata dal personale degli uffici della P.A.

Relativamente alla conformità edilizia dei fabbricati

Si riportano di seguito le difformità amministrative rilevate a seguito del sopralluogo effettuato e della documentazione amministrativa consegnata:

- l'impianto originario della villa e delle unità accessorie è di antica origine e risalente al XVI secolo come indicato anche dall'IRVV (Istituto Regionale Ville Venete) nel quale viene indicato che le cantine sono risalenti al secondo XVII.
Sulla documentazione reperita dall'IRVV viene inoltre indicato che il complesso è stato oggetto di tre restauri ed in particolare due relativi alla villa avvenuti nel 1983 e nel 1991 mentre uno relativo al corpo ovest avvenuto nel 2000.
- le "suite" identificate con le particelle 1194 sub 8-9-10-11-12 sono state autorizzate con la Concessione edilizia n° 07 del 08/02/2002 e successive varianti; in ordine alle suite sono state rilevate le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi:
 - o nell'unità identificata con la particella 1184 sub 8 è stata realizzata una controparete in cartongesso a chiusura interna della finestra che si affaccia sul portico (lato sud dell'unità); il foro della finestra è in ogni caso presente ed è visibile dall'interno del salone identificato con la particella 1194 sub 20;
 - o nell'unità identificata con la particella 1184 sub 11 nello spazio ove viene indicata una scala a chiocciola è presente una vasca da bagno; quindi la scala non è presente;
- nel salone identificato con la particella 1194 sub 20 non è presente il divisorio interno autorizzato con PdC n. 9858;

Non è stata rilevata la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità relativa al PdC 9858.

Oltre a quanto sopra esposto si evidenzia che dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico della P.A. del Comune di San Pietro in Cariano, è emerso che sul mappale 1546 era prevista la realizzazione di un nuovo edificio a servizio dell'hotel : (struttura alberghiera non oggetto della presente relazione) con un Permesso di Costruire in Deroga del



2008.

Il progetto previsto con il Permesso di Costruire in Deroga non ha avuto corso e allo stato risulta decaduto; sul punto il Comune ha comunicato che, un'eventuale richiesta di costruzione di un nuovo edificio in deroga, dovrebbe essere rivista alla luce della nuova normativa urbanistica della Regione Veneto modificata con la Legge n.14/2017, secondo le indicazioni del PAT recentemente approvato (29/09/2020) e delle valutazioni sull'interesse pubblico dell'opera prerogativa dell'Amministrazione Comunale in quanto l'area in questione non ha potenzialità edificatoria essendo situata in zona agricola, all'interno di "contesti figurativi dei complessi monumentali" (art. 2.8)" e l'edificio esistente è individuato come "Ville individuate dall'Istituto regionale per le Ville Venete" (art. 2.8)" nella tavola 4 del P.A.T. vigente.

Tale procedura, comunque prevede che l'eventuale ampliamento della struttura sia legata all'attività alberghiera che ad oggi riguarda altri beni non oggetto della presente relazione.

Ad oggi il mappale in oggetto non ha potenzialità edificatoria.

Relativamente alle autorizzazioni commerciali dei fabbricati:

I documenti forniti, soprattutto con riferimento alle pratiche reperite presso il competente ufficio Commercio, **mettono in evidenza che le singole "Suite" (particelle 1184 sub 8-9-10-11-12) del corpo di fabbrica in aderenza alla villa e i saloni e la cantina (particelle 1184 sub 17-19-20), oggetto della presente relazione facevano parte dell'autorizzazione unica per l'esercizio e la classificazione dell'intero compendio (ovvero compreso gli immobili adibiti ad Hotel) con determinazione della Provincia di Verona n. 1443 del 02/05/2018.**

L'autorizzazione ad oggi risulta scaduta (termine indicato sull'autorizzazione 02/05/2023)

Visto quanto sopra è possibile esprimere le seguenti valutazioni:

- le suite con i saloni e la cantina facevano parte di un'unica autorizzazione e classificazione alberghiera e turistico-ricettiva, legate quindi alla struttura destinata ad Hotel e non oggetto della presente valutazione;
- le singole suite con i saloni e la cantina, oggetto della presente relazione, ad oggi non hanno la classificazione come attività ricettizia o alberghiera perché decaduta e pertanto risultano di fatto delle unità autonome quindi di fatto delle camere con bagno a servizio del corpo principale villa.

Costi per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione:

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità può essere prevista una spesa di € 15.000,00 oltre accessori di legge e diritti richiesti dalla P.A. con la precisazione che,



se le difformità non verranno sanate, si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria.

Relativamente al punto d) del quesito si precisa che, sentito anche l'arch. funzionario tecnico competente per la zona della Valpolicella per le istruttorie sui progetti, i nulla osta amministrativi necessari per le opere di frazionamento presuppongono valutazioni tecnico discrezionali da parte delle competenti amministrazioni interessate (comune di San Pietro in Cariano, Soprintendenza ai Beni Culturali ecc...), con possibili margini di incertezza circa il non scontato rilascio delle varie autorizzazioni, pur tenendo conto anche dei precedenti autorizzazioni già rilasciate.

Sottoposti a vincolo ai sensi della Legge 1° Giugno 1939 n. 1089 art. 30 e seguenti ora (Decreto Legislativo 42/2004 art. 59 e seguenti) c.d. Vincolo Diretto come da provvedimento emesso il 21.11.1981 dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ad integrazione del provvedimento emesso il 22.10.1974 dal Ministero della Pubblica Istruzione; inoltre sussiste vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto del 23.05.1957 dell'intera zona della Valpolicella.

K) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27 febbraio 2023, i beni oggetto della vendita risultavano utilizzati in parte come residenza dell'attuale proprietario (particella 1184 sub 5) e in parte concessi in locazione all'adiacenze albergo di lusso presente all'interno della proprietà, secondo contratti di affitto descritti nei capitoli successivi. I terreni oggetto della vendita risultano in parte utilizzati e concessi in locazione ed in particolare:

1. Contratto di locazione del 29/03/2011 tra il Sig. _____ nato a _____
residente a _____,
codice fiscale _____ e la società _____ con
sede in _____ codice fiscale _____
, nella persona del proprio legale rappresentante _____

Nel contratto viene indicato che la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in San Pietro in Cariano (VR), via Quar n. 12 con estremi catastali identificati foglio 16, particella 1184 subb 8-9-10-11-12. Il contratto e canone di locazione avrà durata dal 01/04/2011 al 31/12/2020. Il contratto, fatta salva la facoltà di disdetta prevista dalla Legge, si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori nove anni. Il



canone viene pattuito nella misura di Euro 10.000,00.

Canone per gli anni 2011 e 2012 In deroga all'art.2 si stabilisce che: per il solo anno 2011 il canone di locazione viene pattuito in euro 81.000,00 (ottantunomila/00) annui da corrispondere al locatore in rate mensili anticipate dell'importo di euro 9.000 ciascuna secondo le modalità sopra indicate e con scadenza della prima rata il giorno cinque aprile 2011; per il solo anno 2012 il canone di locazione viene pattuito in euro 108.000,00 (centoottomila/00) annui da corrispondere al locatore in rate mensili anticipate dell'importo di euro 9.000 ciascuna sempre da corrispondere secondo le modalità sopra riportate.

NOTA: In data 31/12/2012 è stata prevista una variazione del contratto di locazione relativamente alla riduzione del canone di affitto a 12.000 € / annui.

2. Contratto di affitto di fondo rustico del 01/07/2015 tra il Sig

nato a

_____ codice fiscale

_____ concede in affitto all'azienda

_____ con sede a

_____ i terreni censiti al catasto fabbricati al foglio 16 mappale 1484, ora foglio 16 mappale 1537 – 1538 – 1539 – 1540. All'interno del contratto di locazione fanno parte altri terreni non oggetto di procedura esecutiva. Il contratto ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 10/11/2022 senza alcuna necessità di disdetta. Il canone di affitto è stabilito in 59.502,00 da pagare in rate annuali di complessivi 7.438,00 entro l'11 novembre di ogni annata.

3. Contratto di affitto di fondo rustico del 10/01/2017 tra il Sig.

nato a

_____ codice fiscale

_____ concede in affitto all'azienda

_____ con sede a

_____ i terreni censiti al catasto fabbricati al foglio 16 indicati precedentemente al mappale 1511 per un importo pari a 1.000,00 €/annui.

4. Contratto di affitto di fondo rustico del 27/07/2020 tra il Sig.

_____ concede in affitto all'azienda

_____ con sede a

_____ i terreni censiti al catasto fabbricati al foglio 18 – particella 372. La durata del Contratto viene fissata a partire dal 27/07/2020 e scadenza al 10/11/2034 per un importo annuo pari a 100€.



Ulteriori indicazioni e clausole sono indicate nel documento allegato alla relazione dell'arch.

L) VALUTAZIONE DEL LOTTO

Oggetto di valutazione è un compendio singolare in termini di reperibilità e può essere ricondotto a quegli immobili che non hanno dinamiche forti in termini di compravendita, quindi di scambio sul mercato.

Per procedere alla valutazione oltre alle informazioni di mercato è stato possibile acquisire un atto di compravendita del 2016 di una villa veneta nella zona di interesse; tale atto, anche se datato di qualche anno, fornisce indicazioni utili proprio anche a fronte dei pochi scambi che si trovano sul mercato per beni come quello in esame.

Con le dovute attenzioni può essere ritenuto un parametro comparativo per le valutazioni che verranno esposte nel seguito.

In particolare l'atto di compravendita reperito (del quale si allega copia alla presente relazione) è datato 10.02.2016 e si riferisce al fondo rustico denominato "Villa _____ i" situato in località Castelrotto nel comune di San Pietro in Cariano e collocato a circa 2 km di distanza in linea d'aria dal compendio immobiliare oggetto della presente valutazione:



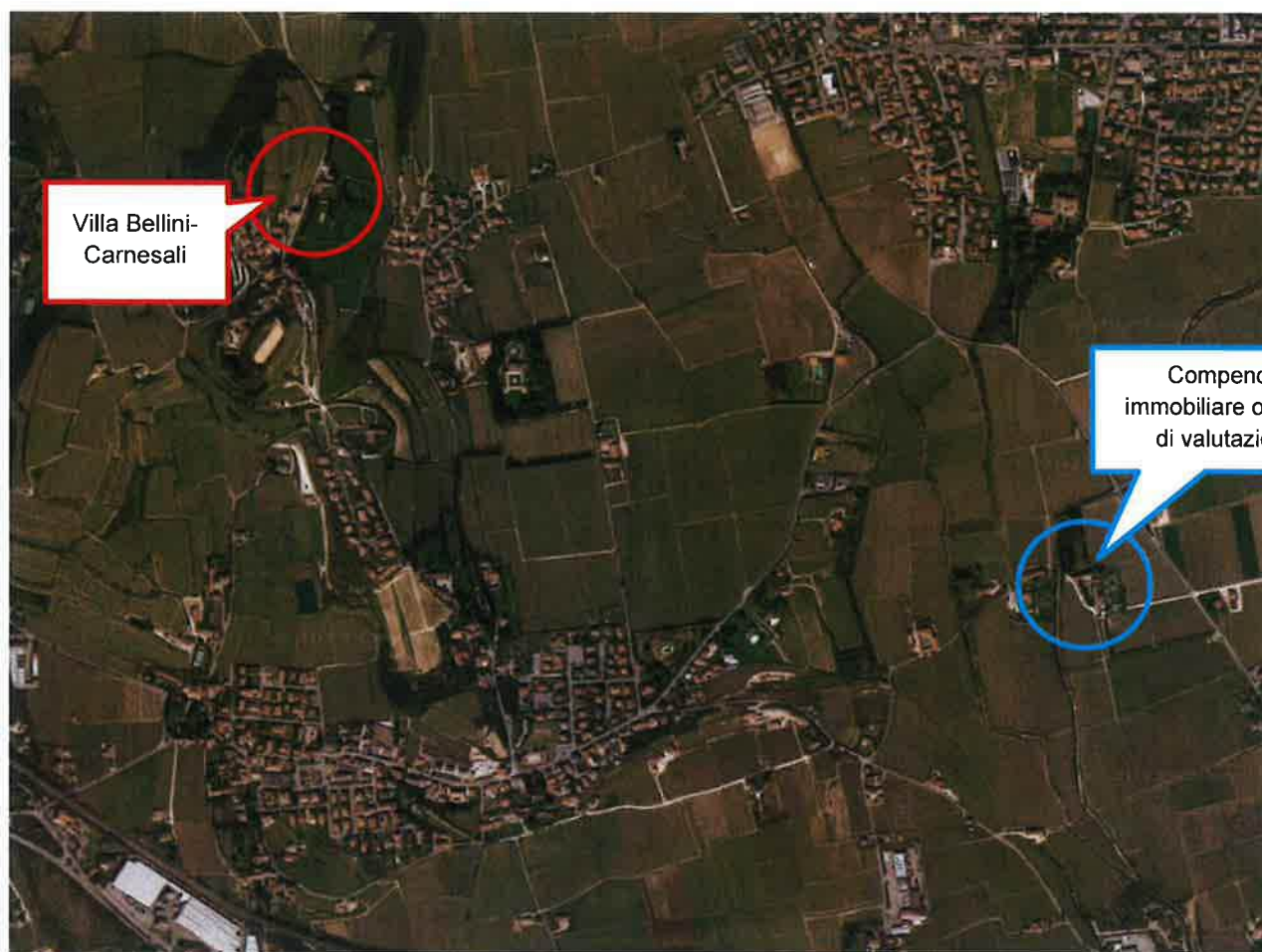


Figura 29: aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del compendio immobiliare oggetto di compravendita del 2016 e il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione

Complesso situato vicino ad un nucleo abitato ed in posizione dominante.

L'atto di compravendita prevede il trasferimento di fabbricati e terreni ed in particolare:

- terreni per una estensione di 60.323 mq complessivi e per i quali viene indicato nell'atto che *"...la parte venditrice garantisce che la superficie destinata a vigneto non è inferiore a mq 39.760...come risulta dallo schedario n. 10862 rilasciato da AVEPA..."*;
- fabbricati identificati al foglio 20 del comune di San Pietro in Cariano con le particelle:
 - o 52 sub 1 (categoria A/2) per una superficie esclusa delle aree scoperte di 575 mq;
 - o 52 sub 2 (categoria D/10);
 - o 52 sub 3 (categoria A/3) per una superficie esclusa delle aree scoperte di 209 mq;
 - o 52 sub 4 (categoria D/10)
 - o 52 sub 5 (categoria BCNC).

Si riportano nel seguito in estratto le planimetrie catastali allegare all'atto di compravendita e l'aerofotogrammetria al fine di meglio comprendere la tipologia del compendio:



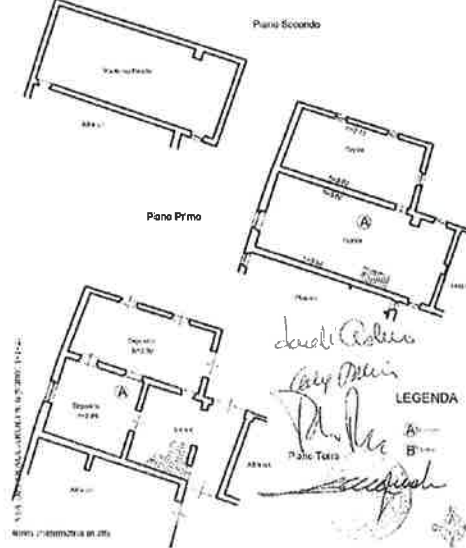


Figura 33: planimetria piano secondo particella 52 sub 2

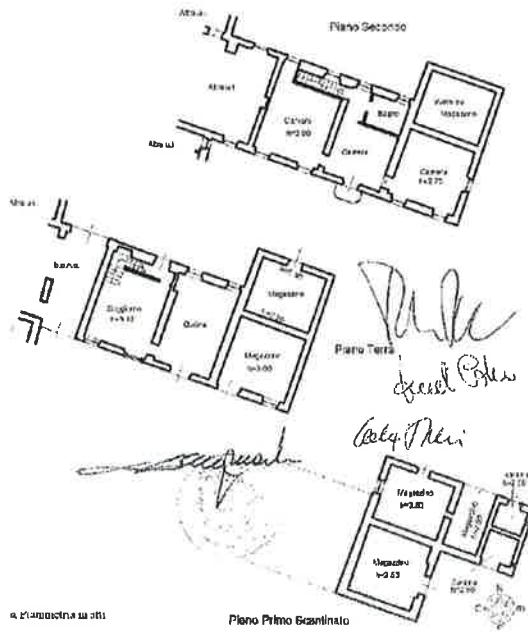


Figura 34: planimetria piano secondo particella 52 sub 3



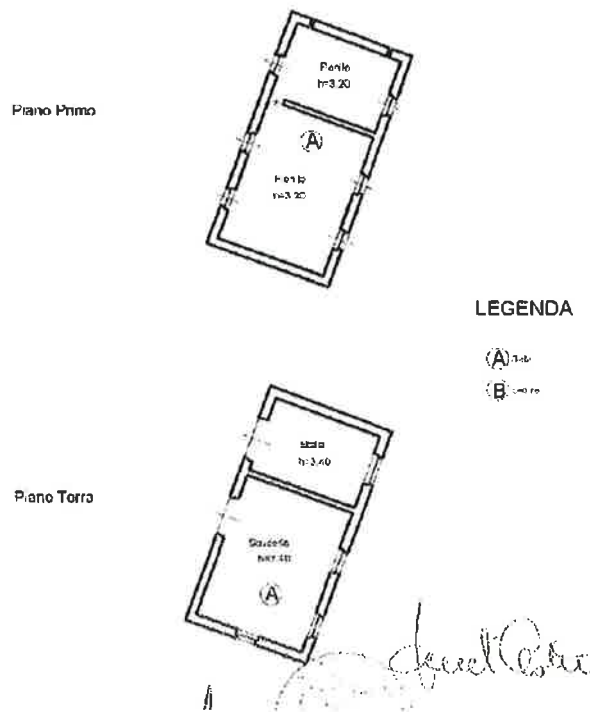


Figura 35: planimetria piano secondo particella 52 sub 4



Figura 36: aerofotogrammetria della villa Bellini oggetto dell'atto di compravendita del 2016





Nell'atto, all'art. 2 viene indicato che il prezzo di compravendita del compendio immobiliare (fabbricati e terreni) è stato convenuto in € 4.706.860,00:

Articolo 2

Il prezzo è stato convenuto e stabilito in Euro 4.706.860,00 (quattro milioni settecentoseimila ottocentosessanta virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima di questo atto dalla parte acquirente alla quale rilascia pertanto ampia e liberatoria quietanza di saldo con dichiarazione di non avere altro a pretendere.

Figura 37: estratto dell'atto di compravendita

In ordine alla costruzione del fabbricato si osserva che nell'atto viene indicato:

Articolo 5

A sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica le signore richiamate le conseguenze previste dall'art. 16 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art. 47 stesso D.P.R. dichiarano e garantiscono:

- a) che il complesso di fabbricati di cui al presente atto è stato costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967 in conformità alle eventuali licenze rilasciate e nel rispetto della normativa vigente all'epoca;
- b) che lo stesso è stato ristrutturato in forza dell'autorizzazione in data 1 ottobre 1991 n. 191 e n. 4371 prot. in data 1 ottobre 1991;
- c) che lo stesso è stato ulteriormente ristrutturato in forza del permesso di costruire n. 11528 in data 19 novembre 2010 e successiva denuncia di inizio lavori presentata al Comune di San Pietro in Cariano in data 18 febbraio 2011 e proroga termine di ultimazione lavori presentata in data 7 gennaio 2014.

La parte venditrice dichiara inoltre che i lavori autorizzati con quest'ultimo permesso a costruire non sono ancora stati ultimati e che non sono state realizzate opere in difformità per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo e pertanto ne garantisce la regolarità e conformità urbanistica assumendosi ogni responsabilità al riguardo.

Figura 38: estratto dell'art. 5 dell'atto di compravendita



Trattasi di una villa del XVIII secolo che, oggetto di interventi di ristrutturazione nei primi anni '90 e nel 2010; secondo le informazioni assunte lo stato di conservazione della villa non era ottimo e necessitava, al momento della vendita di interventi di sistemazione.

Al fine di comprendere i valori unitari di vendita dei soli fabbricati oggetto dell'atto sopra descritto, per dare una visione completa e raffrontarli a quanto verrà esposto nel seguito per il compendio oggetto di procedura esecutiva, è necessario in primo luogo evidenziare che il prezzo indicato nell'atto comprende anche una porzione di terreni che contornano i fabbricati che per una buona parte della superficie sono destinati a vigneto.

Per attribuire una valutazione ai terreni oggetto di compravendita al fine di comprendere quanto gli stessi incidano sull'intero importo di vendita di cui all'atto si è provveduto ad individuare il ragionevole prezzo riconducibili ai terreni (vigneti).

Sul tema è stato possibile reperire l'atto di compravendita rep. 8.212 racc. 6.374 del 06.12.2016² del Notaio Vincenzo Scaduto (atto che viene allegato alla presente relazione) con il quale il sig. _____ ha trasferito terreni (destinati a vigneto) limitrofi alla villa oggetto della presente valutazione _____) identificati al catasto terreni del comune di San Pietro in Cariano al foglio 16 particella 1517 e al foglio 18 particella 366 per una superficie complessiva pari a 24.550,00 mq ad un prezzo di € 1.050.000,00:

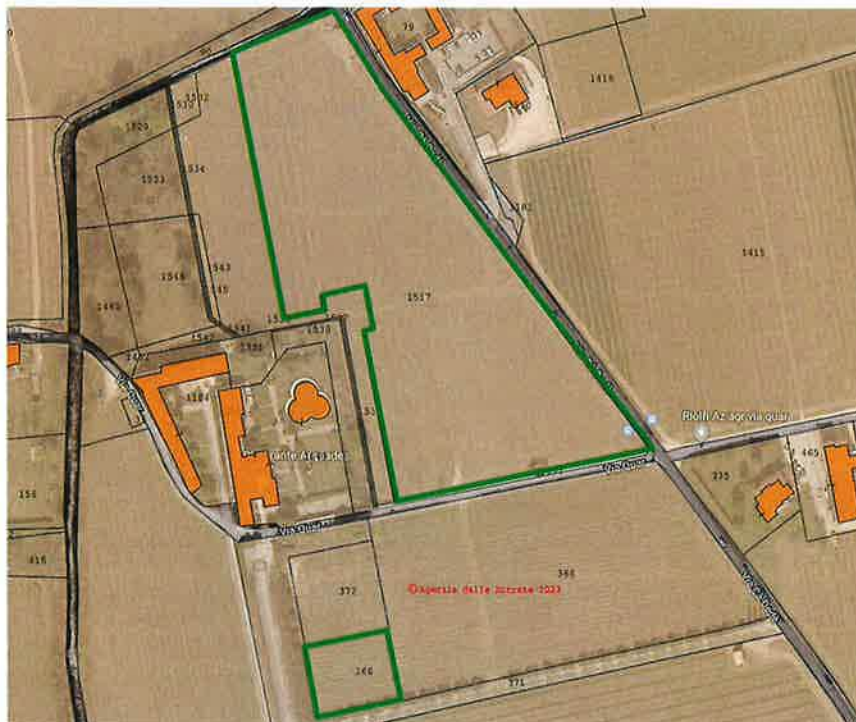


Figura 39: identificazione con colore verde dei terreni oggetto dell'atto di compravendita del sig. Montresor Leopoldo del 2016 situati nelle vicinanze del complesso immobiliare oggetto della presente relazione

² Medesimo anno

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montresor



Ne risulta che il prezzo a mq dei terreni venduti è pari a € 42,00 il mq, valore che, se rapportato all'estensione³ dei terreni venduti nell'atto di compravendita riferito alla "Villa " indicati come destinati a vigneto (*...la superficie destinata a vigneto non è inferiore a mq 39.760...*)³ porta ad un valore pari a circa € 1.700.000,00; per la restante superficie dei terreni⁴, non conoscendo lo stato di coltura ma considerando il contesto e la posizione si ritiene di indicare un valore pari a € 20,00 ottenendo quindi un valore pari a circa € 400.000,00.

L'importo complessivo dei terreni di cui all'atto di Villa può pertanto essere indicato in € 2.100.000,00 € (arrotondati).

Visto quanto sopra ne risulta che il prezzo dei soli fabbricati relativi all'atto di compravendita di "Villa " è pari a € 2.600.000,00 circa.

Quanto sopra deriva da una semplice operazione algebrica; si evidenzia però che la presenza di terreni "strettamente legati" ai fabbricati e caratterizzati da vigneti incide sul prezzo di vendita di compendi immobiliari simili a quello in esame, nel senso che la vendita di "ville" con attiguo vigneto (a maggior ragione all'interno del brolo come quello in esame) produce un effetto positivo anche sul valore dei fabbricati che può essere ragionevolmente considerato in almeno il 10%, quindi con un valore del "solo" fabbricato senza terreni dell'ordine di 2.350.000,00.

Ora, tenendo per buono il dato sopra estrapolato sulla base delle analisi dei due atti di compravendita reperiti se ne deduce che, i soli fabbricati riferiti a Villa Bellini sono stati compravenduti a un prezzo a mq pari a circa € 3.000,00 il mq⁵ (si tratta della superficie minima prevedibile visto che oggetto dell'atto vi sono anche altre unità con categoria D/10); si ribadisce che quanto emerso in ordine al valore al mq dei fabbricati non tiene conto delle strutture identificate con le particelle 52 sub 2 e 4 circostanza che influisce positivamente sul valore, nel senso che produce un valore unitario più alto.

Ora considerando una incidenza minima delle strutture accessorie nel termine del 10% si ricava un valore a mq per la villa dell'ordine di 2.700,00 €.

Al fine di inquadrare i due compendi si osserva che a fronte di una situazione in termini di ristrutturazione migliore per Villa , Villa presenta caratteristiche distintive di maggior pregio e di richiesta sul mercato tra le quali:

- panoramicità e posizione dominate
- conformazione in pianta dell'edificio che presenta molte più stanze, una distribuzione

³ Estensione di 39.760 mq

⁴ Estensione di circa 20.563 mq (60.323 mq – 39.760 mq)

⁵ € 2.600.000,00 (prezzo riferito ai soli fabbricati) / 784 mq (superficie indicata nell'atto per le sole unità identificate con le particelle 52 sub 1 e 3 e aventi categoria catastale A/2 e A/3)

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montesor



migliore in termini di pianta come meglio rappresentato dagli estratti inseriti nel seguito:

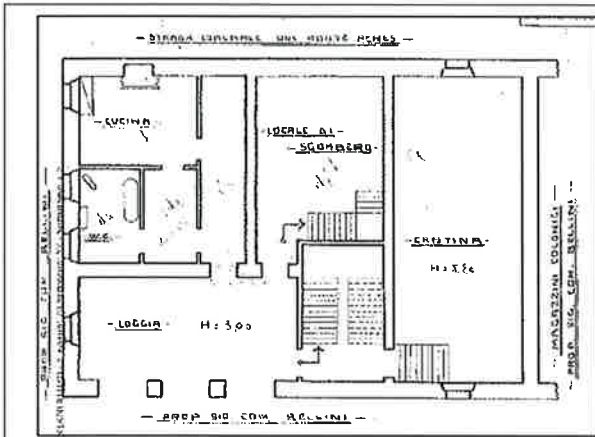


Figura 40: planimetria piano terra villa Bellini

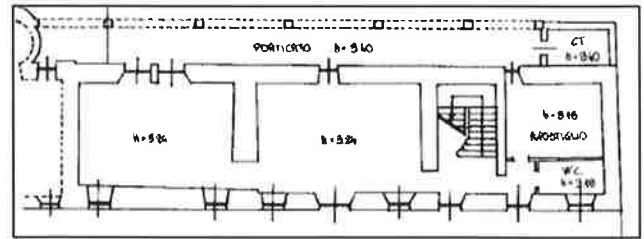


Figura 41: planimetria piano terra villa del Quar

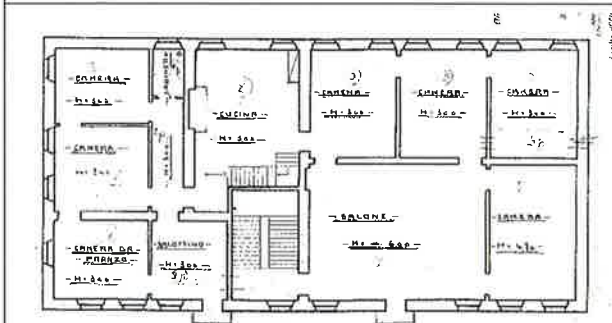


Figura 42: planimetria piano primo villa Bellini

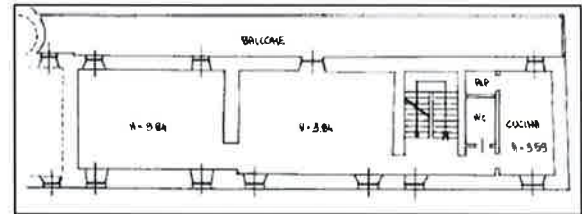


Figura 43: planimetria piano primo villa del Quar

- trasferimento avvenuto nel contesto dei limitrofi vigneti
- trasferimento avvenuto nel suo insieme, nel senso che non vi sono strutture di terzi nelle immediate vicinanze e/o che condividono spazi.

Le circostanze differenziali sono state pertanto considerate nella valutazione.

M) CONSISTENZA

Le unità sono state in ogni caso oggetto di verifiche nel corso del sopralluogo e a parere del collegio peritale i coefficienti applicati ai diversi spazi nella relazione depositata sono congruenti rispetto alle destinazioni e alle tipologie di unità oggetto d'esame.

Pertanto per la determinazione dei valori di stima verranno considerate le medesime superfici commerciali come indicate nella perizia dell'arch. e che vengono di seguito riepilogate:



IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	
tipologia di immobile	superficie complessiva in mq (già omogeneizzate)
FABBRICATI SITUATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN CARIANO	
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 5 - villa	
corpo principale villa disposto su tre piani fuori terra e piano sottotetto	712,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 8 - camera	
camera al piano terra	60,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 9 - camera	
camera al piano terra	89,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 10 - camera	
camera al piano primo	58,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 11 - camera	
camera al piano primo	82,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 12 - camera	
camera al piano secondo	84,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 17 - magazzino/deposito (cantina)	
cantina al piano interrato	170,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 19 - sala convegni	
salone piano terra	188,00
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 20 - sala convegni	
salone piano terra	159,00
Fg.16 – Part. 1351 - tettoia con corte esterna di pertinenza	
gazebo con area esterna di pertinenza (la superficie indicata è riferita alla particella 1351 del catasto terreni)	987,00
TERRENI SITUATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN CARIANO	
Fg.16 – Part. 1533	1.520,00
Fg.16 – Part. 1534	44,00
Fg.16 – Part. 1535	44,00
Fg.16 – Part. 1537	137,00
Fg.16 – Part. 1538	97,00
Fg.16 – Part. 1539	1.274,00
Fg.16 – Part. 1540	11,00
Fg.16 – Part. 1541	11,00
Fg.16 – Part. 1542	265,00
Fg.16 – Part. 1544	58,00
Fg.16 – Part. 1545	58,00
Fg.16 – Part. 1546	2.310,00
Fg.18 – Part. 371	5.037,00
Fg.18 – Part. 372	2.000,00
totale terreni	12.866,00



N) CRITERI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, è necessario determinare il metodo di stima.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili è stato determinato il prezzo unitario.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà (abitazioni, locali accessori ecc...);
- i valori unitari attuali in relazione a: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, posizione, esposizione, ecc....

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione; il valore delle aree esterne di pertinenza degli immobili, dove non diversamente specificato, è considerato nel valore assegnato alle strutture.

Le valutazioni sono state sviluppate anche considerando lo stato di fatto visitato sui luoghi considerando pertanto la situazione in cui versano i fabbricati.

Si evidenzia che la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture sulla base della documentazione catastale/amministrativa reperita e sulla base delle indagini anche relative all'atto di compravendita riferito ad una villa di simili caratteristiche come sopra descritto.

Per l'indicazione del valore dei terreni sono state considerate le condizioni in cui versano e la loro destinazione evidenziando che la particella 371 è costituita di fatto da un viale pavimentato oltre ad una zona destinata a parcheggio, mentre sulla particella 372 insiste un vigneto.

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE						
n.	tipologia di immobile	superficie		valore in € al mq		valore finale
FABBRICATI SITUATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN CARIANO						
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 5 - villa						
	villa	712,00	*	3.500,00 €	=	2.492.000,00 €
	area esterna esclusiva	736,00	*	100,00 €	=	73.600,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 8 - camera						
	camera	60,00	*	2.700,00 €	=	162.000,00 €



Fg.16 – Part. 1184 – sub. 9 - camera					
camera	89,00	*	2.700,00 €	=	240.300,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 10 - camera					
camera	58,00	*	2.700,00 €	=	156.600,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 11 - camera					
camera	82,00	*	2.700,00 €	=	221.400,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 12 - camera					
camera	84,00	*	2.700,00 €	=	226.800,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 17 - magazzino/deposito (cantina)					
cantina romana	170,00	*	800,00 €	=	136.000,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 19 - sala convegni					
sala convegni	188,00	*	1.600,00 €	=	300.800,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 20 - sala convegni					
sala convegni	159,00	*	1.600,00 €	=	254.400,00 €
Fg.16 – Part. 1351 - terreno con gazebo (superficie del terreno)					
area esterna con sovrastante gazebo	987,00	*	a corpo	=	30.000,00 €
valore complessivo fabbricati					4.293.900,00 €
TERRENI SITUATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN CARIANO					
Fg.16 – Part. 1533	1.520,00	*	20,00 €	=	30.400,00
Fg.16 – Part. 1534	44,00	*	20,00 €	=	880,00
Fg.16 – Part. 1535	44,00	*	20,00 €	=	880,00
Fg.16 – Part. 1537	137,00	*	20,00 €	=	2.740,00
Fg.16 – Part. 1538	97,00	*	20,00 €	=	1.940,00
Fg.16 – Part. 1539	1.274,00	*	20,00 €	=	25.480,00
Fg.16 – Part. 1540	11,00	*	20,00 €	=	220,00
Fg.16 – Part. 1541	11,00	*	20,00 €	=	220,00
Fg.16 – Part. 1542	265,00	*	20,00 €	=	5.300,00
Fg.16 – Part. 1544	58,00	*	20,00 €	=	1.160,00
Fg.16 – Part. 1545	58,00	*	20,00 €	=	1.160,00



Fg.16 – Part. 1546	2.310,00	*	20,00 €	=	46.200,00
Fg.18 – Part. 371	5.037,00	*	50,00 €	=	251.850,00
Fg.18 – Part. 372	2.000,00	*	42,00 €	=	84.000,00
totale terreni					452.430,00

O) INDICAZIONI IN ORDINE ALLA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Gli aspetti da tenere in considerazione per la valutazione della comoda divisibilità sono diversi:

- elementi di carattere impiantistico laddove non vi sia una separazione;
- aspetti funzionali del compendio;
- commerciabilità del bene senza una compromissione del valore.

Sulla base della conformazione delle considerazioni che verranno anche di seguito sviluppate il collegio ritiene di esprimere un giudizio di non comoda divisibilità del compendio, questo anche per evitare servitù che comporterebbero problematiche nella gestione dei beni da diverse proprietà, evitare zone promiscue come potrebbe essere il giardino principale, questo essendo i beni pignorati in connessione tra loro.

Inoltre un altro aspetto importante che avvalorata la determinazione della non comoda divisibilità del compendio riguarda l'attuale impianto idrico e di riscaldamento che risulta unico e in connessione con la struttura alberghiera vicina e non oggetto della presente valutazione.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula che il frazionamento del bene sia attuabile in più porzioni ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividendo secondo la normale funzionalità dell'intero quindi è necessario che la divisione in natura possa avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi ed inoltre, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

In sintesi, affinché si possa procedere alla divisione di un bene in due lotti distinti devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- che il bene sia naturalmente suscettibile di divisione fisica;
- che sia possibile formare, in concreto, porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento;
- che tale divisione non comporti la creazione di servitù, pesi, o limitazioni eccessive e non richieda opere complesse e di notevole costo;
- che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni



rispetto al valore dell'intero.

Se da un lato è possibile l'individuazione fisica dei due lotti, si deve però osservare che la divisione graverebbe sull'impatto complessivo del compendio anche in termini di commerciabilità in quanto creerebbe spazi comuni tra ambienti e toglierebbe al corpo di fabbrica principale alcuni ambienti che potrebbero essere accessori e che ne esalterebbero il prestigio. In altre parole, vi è una relazione tra il corpo di fabbrica principale e la struttura originariamente a stalla o annessi rustici sotto più fattori:

- la possibilità per la villa, e il potenziale acquirente, di avere spazi accessori adeguati, questo anche a fronte della conformazione descritta per la villa, questo anche per il prestigio che si vuole dare
- non secondaria la possibilità di utilizzo del giardino che diventerebbe di fatto promiscuo, quantomeno in termini di passaggio;
- ci si troverebbe ad avere: il corpo di fabbrica padronale quindi senza alcuno spazio accessorio e soprattutto un giardino frontale non esclusivo che determinerebbe l'impossibilità di disporre liberamente dello spazio esterno per il proprietario della parte padronale.

In ogni caso al fine di non sottrarre al Giudice la valutazione finale in ordine alla comoda divisibilità una eventuale divisione dei beni in due lotti distinti potrebbe essere prevista nei seguenti termini:

- lotto A costituito dalle particelle 1184 sub 8-9-10-11-12 (suite), dalla cantina e dai saloni identificati con le particelle 1184 sub 17-19-20 oltre ai terreni identificati con le particelle 371 e 372 del foglio 18 del comune di San Pietro in Cariano.
- lotto B costituito dalla particella 1184 sub 5, dalla particella 1651 (sulla quale insiste il gazebo) e dai terreni identificati con le particelle 1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546 del foglio 16 del comune di San Pietro in Cariano.

In questa prospettazione l'area esterna destinata a giardino rimarrebbe in comune tra i due blocchi.

Per l'attuazione della divisione come proposta dovranno essere previste delle opere edili ed impiantistiche importanti che dovranno rendere completamente autonomi i due lotti.

Si riporta nel seguito una breve descrizione delle opere e dei costi necessari al fine della creazione di due lotti immobiliari distinti e autonomi che devono essere intesi come di massima e indicativi dovendosi per una più puntuale valutazione essere oggetto di preventivi e rilievi specifici.



Le opere e i costi necessari per divisione come prospettata dagli scriventi possono essere come di seguito sintetizzati:

costi divisione	
Realizzazione di nuovi impianti idrici indipendenti per i due blocchi e modifica della sottocentrale termica e redazione di certificazioni	60.000,00 €
Realizzazione di nuovi impianti elettrici indipendenti per i due blocchi e modifica del quadro centrale	20.000,00 €
Assistenze murarie per la realizzazione di nuovi impianti	5.000,00 €
Spese tecniche (esclusi diritti di segreteria e oneri richiesti dalla P.A.)	25.000,00 €
totale	110.000,00 €

Quanto sopra è in ogni caso subordinato all'ottenimento dei pareri obbligatori e vincolanti della Soprintendenza, del Comune di San Pietro in Cariano e dei VVFF.

Sulla base della divisione come sopra proposta e considerando i valori di stima proposti si determinerebbero i seguenti valori:

lotto A		
id. catastale	descrizione immobile	valore
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 8 - camera	suite	162.000,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 9 - camera	suite	240.300,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 10 - camera	suite	156.600,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 11 - camera	suite	221.400,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 12 - camera	suite	226.800,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 17 - magazzino/deposito (cantina)	cantina	136.000,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 19 - sala convegni	salone	300.800,00 €
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 20 - sala convegni	salone	254.400,00 €
terreni identificati con le particelle 371 e 372 del foglio 18 del comune di San Pietro in Cariano	terreni	335.850,00 €
valore totale lotto A		2.034.150,00 €



lotto B		
id. catastale	descrizione immobile	valore
Fg.16 – Part. 1184 – sub. 5 - villa	villa con area esterna di pertinenza	2.565.600,00 €
Fg.16 – Part. 1351	area esterna con sovrastante gazebo	30.000,00 €
terreni identificati con le particelle 1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546 del foglio 16 del comune di San Pietro in Cariano	terreni che circondano la villa oltre ai terreni posti a sud) parcheggio e viale d'ingresso	116.580,00 €
valore totale lotto B		2.712.180,00 €

Visto quanto sopra, considerato quanto indicato in ordine alla “comoda divisibilità” dei beni e delle eventuali spese tecniche necessarie per rendere autonomi i due lotti e infine considerando che i due lotti comporterebbero un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni non inferiore ad un 25% rispetto al valore dell'intero, pertanto, **il presente collegio ritiene il compendio immobiliare non comodamente divisibile in più lotti.**

Questo porterebbe ragionevolmente ai seguenti valori:

valore lotti	
valore lotto A deprezzato del 25%	valore lotto B deprezzato del 25%
1.525.612,50 €	2.034.135,00 €

Da detrarre ulteriormente dal valore, nel caso di vendita esecutiva, la percentuale pari al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto oltre all'importo di Euro 15.000,00 per la regolarizzazione amministrativa e catastale.

In caso di divisione il valore potrebbe essere anche ulteriormente penalizzato con la ragionevole certezza che l'ipotesi di separazione in due lotti determinerebbe una sconfigurazione di quella naturale complementarietà che i corpi di fabbrica hanno; i valori sopra esposti potrebbero essere ulteriormente penalizzati.



P) VALORE DI STIMA CON DECURTAZIONI

Si riporta nel seguito il valore di stima degli immobili con l'indicazione delle decurtazioni di stima:

RIEPILOGO VALORI	
DESCRIZIONE	valore
Valore intero compendio immobiliare	4.746.330,00 €
costi per la regolarizzazione amministrativa/catastale	-15.000,00 €
riduzione percentuale del valore pari al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-474.633,00 €
VALORE TOTALE A SEGUITO DI DECURTAZIONI	4.256.697,00 €

Q) ESAME DELLE OSSERVAZIONI

È stato trasmesso il testo della relazione alle parti concedendo termine per l'invio di eventuali osservazioni:

Entrambi i consulenti delle parti hanno trasmesso memorie con osservazioni che vengono nel seguito esaminate e allegate al presente elaborato.

Le osservazioni proposte sono tese ad evidenziare, su fronti opposti, la più o meno comoda divisibilità del compendio ed il valore dello stesso.

Procedendo con ordine:

- c.t. di parte di arch.

Il consulente di parte ha inviato una prima versione delle osservazioni subito integrata con un'altra versione (verranno allegati entrambi gli elaborati).

Le osservazioni concludono nel verso di un valore maggiore, a fronte di un valore unitario più elevato rispetto a quello indicato dagli scriventi, confermando i valori esposti nelle relazioni agli atti.

In particolare viene osservato:

Una prima osservazione viene rilevata con la constatazione di alcune imprecisioni nella "Descrizione degli immobili" oggetto di Perizia.

Si parla genericamente di una villa storica, omettendo di precisare che in realtà è sottoposta a ben due Vincoli monumentali ai sensi della L. 1089/1939 ora D.Lgs. 42/2004 (si vedano D.M. 21.11.1981 e D.M. 25.02.1982). Si riporta inoltre parte della schedatura dell'Istituto Regionale Ville Venete come fosse lo stesso IRVV preposto alla sua tutela, e non invece il Ministero della Cultura per il tramite diretto della Soprintendenza territorialmente competente.

Sul punto si conferma la presenza del vincolo osservando come lo stesso sia richiamato a pagina 39 del presente elaborato e a pagina 32 con la destinazione urbanistica.

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montresor



Osserva poi il consulente:

Alle pagine 34 e 38 della Relazione vengono fatte alcune considerazioni che vanno totalmente respinte.

Si afferma infatti che «le suite identificate con le particelle sub 8 – 9 – 10 – 11 – 12 sono attualmente accatastate con qualità D/2 – Alberghi e pensioni ma, allo stato attuale, considerando che l'autorizzazione all'attività alberghiera è scaduta il 02.05.2023, le stesse dovranno essere oggetto di nuova classificazione catastale»; inoltre si precisa, sempre nella relazione stessa, che ad oggi «le singole suite, saloni, ecc. non hanno la classificazione come attività ricettiva o alberghiera». Forse il Collegio Peritale dimentica che l'autorizzazione all'attività alberghiera non è stata rinnovata alla scadenza di due mesi fa per il semplice motivo che l'intero complesso dell'attiguo hotel è temporaneamente chiuso in quanto sottoposto a procedura fallimentare.

Inoltre, nella descrizione dello stato catastale delle singole unità dei singoli subalterni, specie nelle suite splendidamente ristrutturate, si sottolinea che «hanno autonoma identificazione» catastale, con

specifico classamento D/2 salvo poi precisare, in modo pedissequo e ripetitivo, che per ognuna di esse si tratta di unità «collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente relazione». Ciò ingenera confusione, sia nel signor giudice che nella platea dei possibili offerenti, perché sembra mettere in discussione l'effettiva ed autonoma individuazione catastale. Assume rilievo se, come più oltre descritto, viene usata per penalizzarne ulteriormente ed artatamente la valutazione di stima.

Il consulente “respinge” l'osservazione ma nello stato attuale: le unità sono in concreto accatastate come D/2 e l'autorizzazione alberghiera, peraltro collegata ad un'altra porzione del complesso non oggetto di esecuzione è in concreto scaduta. Non vi è allineamento tra le due circostanze e l'eventuale aggiudicatario, in assenza di autorizzazioni, dovrà procedere ad una modifica dell'accatastamento

Il c.t. di parte osserva poi come la qualificazione delle finitura, indicata come “buona” dal collegio peritale, non sia in linea con quanto indicato sulla scheda IRVV laddove viene indicata ottima; la qualificazione indicata in relazione tiene conto della situazione come ad oggi presente, si tratta di una indicazione di tipo qualitativo integrata con documentazione fotografica.

Osserva poi il consulente:

Viene poi ripetuto in modo costante, ridondante ed enfatico che l'impianto idrico dei singoli mappali subalterni «risulta connesso con l'attuale struttura alberghiera non oggetto della presente valutazione», dando l'impressione (a chi non ha visionato gli ambienti) che ciò rappresenti un problema di chissà quale portata, quando invece si tratta di posizionare alcune valvole d'intercettazione e poco altro, per ricordarli alla centrale termica esistente in parte del salone.

Si considera pertanto del tutto eccessivo il costo indicato per le sistemazioni impiantistiche, da dimezzarsi come minimo. Si sottolinea inoltre che le stesse sarebbero in ogni caso da farsi in funzione della separazione dall'hotel in procedura fallimentare, sia per un singolo lotto che per due. Si tratta di edifici databili dal XV al XVII secolo, integralmente ristrutturati e restaurati intorno al 2008, con specifiche e recenti dichiarazioni di conformità impiantistiche, e per i quali si sono fatti gli opportuni accessi agli atti per verificarne la legittimità amministrativa. Non si vede quali altre “decurtazioni” si possano ragionevolmente apportare, fermo restando il convincimento che si debba pervenire, in modo totalmente e doverosamente oggettivo, alla più probabile e corretta valutazione di mercato.

Il problema impiantistico è stato riscontrato e descritto e sono stati forniti delle indicazioni in ordine ai costi per la modifica, con la precisazione che si tratta di una indicazione di massima in relazione allo stato rilevato in sede di sopralluogo.



Formula poi considerazioni in ordine alla valutazione offerta e rilevando che il confronto con villa Bellini non possa essere ed in particolare:

Si contesta totalmente, infine, il riferimento all'atto di compravendita di "Villa [redacted]" del 10/02/2016, assunto come unico ed esclusivo parametro comparativo per la valutazione economica del bene oggetto di Perizia.

Appare del tutto suggestivo il riferirsi ad un unico atto di compravendita, per di più piuttosto datato (si tratta di esecuzione della promessa di vendita addirittura del 31/07/2015, ben 8 anni fa) e di un bene non direttamente raffrontabile per tipologia, caratteristiche architettoniche, condizioni di stato nonché per diversa destinazione d'uso; tutto ciò è chiaramente insolito e di dubbia oggettività.

Nello specifico, l'immobile preso a riferimento è "Villa [redacted]", compresa nel Catalogo IRVV "Ville Venete: la Provincia di Verona", edito da Istituto Regionale ville Venete e da Marsilio Editori spa nel 2003 (pubblicazione della quale, col collega Sergio Pratali Maffei, il sottoscritto ha curato la responsabilità scientifica) e viene così descritta: «si presenta come un lungo parallelepipedo, con un linguaggio architettonico semplificato [...] edificato non prima del XVIII secolo e giunto a noi in pessimo stato di conservazione». Dopo tale data (2003) è stata interessata solo da alcuni lavori interni, peraltro non ultimati al momento della compravendita come recita anche l'atto della stessa. Quelli realizzati prima dell'atto sono non autorizzati o difformi da quelli richiesti in Soprintendenza; il Collegio peritale, prima di assumere tale compravendita come unico valore di riferimento, avrebbe dovuto verificare in Soprintendenza perché la rimessa in stato comporta dei costi anche importanti da computarsi. Gli esterni risultano del tutto estranei a detti lavori, come mostrano le foto allegate

scattate in questi giorni. Si contesta inoltre in modo fermo la migliore divisibilità del complesso così come asserita dal collegio peritale rispetto alla comoda divisibilità del complesso di Villa [redacted]. Come evidenziato dalle planimetrie e dalle schede tipologiche contenute nel catalogo IRVV, è lampante che la Villa [redacted] non ha alcun elemento di pregio né architettonico né panoramico, ed inoltre è del tutto infondata l'affermazione peritale di una sua migliore e più comoda divisibilità rispetto a quello di Villa [redacted].

Il complesso di Villa [redacted] si sviluppa su una aggregazione di corpi di fabbrica molto più articolata planimetricamente ed architettonicamente, situazione ottimale per una sua divisibilità, mentre Villa [redacted] ha uno sviluppo ad unico blocco centrale che indipendentemente dal numero di stanze poco si presta a frazionamenti funzionali e strutturali.

Risulta quindi lampante che le possibilità divisionali di Villa [redacted] siano quindi nettamente superiori di quelle della villa presa ad esempio. A questo proposito si invita il collegio peritale a tenere conto nella valutazione dei mappali 371 e 372 che rappresentano un importante valore economico totalmente e nettamente divisibili in quanto già separati fisicamente dal complesso di villa dalla strada di pubblico transito.

Rappresentare una villa architettonicamente piuttosto semplice e priva di elementi di pregio, con esterni da restaurare, interni non ultimati, ecc. ad uno splendido intervento di restauro qualitativo, con finiture e stato conservativo oggettivamente definito e definibile "ottimo", e con destinazione d'uso alberghiera di lusso, sembra aderire ben poco alla realtà economica e delle dinamiche immobiliari, nonché dei valori parametrati dal mercato.

A riprova di quanto sopra, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Allegato A).

In primo luogo si ritengono qui richiamate le argomentazioni tutte esposte in relazione rilevando ulteriormente:

- il consulente di parte critica il fatto di aver fatto riferimento all'atto di villa [redacted], ma non propone altri comparabili, ciò a significare della "singolarità" del mercato di immobili come quello in esame che non possono pertanto essere ricondotti ad un mercato ordinario in qualche misura catturato dalle indicazioni OMI;
- non prende una diversa posizione rispetto a quanto indicato nel testo della presente relazione in ordine al fatto che il complesso, o meglio la parte di complesso, oggetto di valutazione non è dotato di vigneti;



- contesta poi "...in modo fermo la migliore divisibilità del complesso così come asserita dal collegio peritale rispetto alla comoda divisibilità del complesso di Villa . Come evidenziato dalle planimetrie e dalle schede tipologiche contenute nel catalogo IRVV, è lampante che la Villa non ha alcun elemento di pregio né architettonico né panoramico, ed inoltre è del tutto infondata l'affermazione peritale di una sua migliore e più comoda divisibilità rispetto a quello di Villa .."; sul punto si rimanda al paragrafo "H" di pagina 41 ed in particolare alle fotografie di pagina 45-46; la collocazione della villa è "facilmente" desumibile da una consultazione attraverso la "rete".

Nelle conclusioni riporta:

A chiusura di quanto sopra illustrato, si desidera porre l'attenzione su un dato oggettivo proveniente dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, fornita su base regionale dall'Agenzia delle Entrate la quale, nelle varie edizioni intercorse a partire da luglio 2015 ad oggi, porta a stimare per la macrozona della Valpolicella, in particolare per lo stesso Comune in oggetto e per edifici di villa ad uso residenziale, un NTN (Numero di transizioni normalizzate) con incremento che va dal 45 al 65%, a seconda dei parametri utilizzati, per il periodo luglio 2015 – dicembre 2022. Quindi, pur ammettendo per assunto (ma lo contestiamo vivamente) che il valore teorico per metro quadrato possa essere quello dei 2.700 euro indicati dal Collegio, si può mediamente aumentarlo del 55%. Ciò basandosi su dati pubblici ufficiali, non su mere opinioni personali.

Il Collegio Peritale omette infine di riportare nei valori quello della strada d'accesso e quello del gazebo con colonne in pietra e attrezzato a cucina per attività ricettiva open air.

Alla luce degli anzidetti dati statistici ufficiali, e di quanto illustrato, risulta nettamente riduttivo e anacronistico e fuori mercato il valore teorico per metro quadrato pari a 2.700 euro indicati dal Collegio.

Per tutto quanto sopra, il sottoscritto CTP di parte propone e conferma il valore indicato nella memoria depositata al Collegio Peritale il 16/05/2023, cioè il prezzo medio di euro 4.100, da sottoporre ad aumento o diminuzione a seconda dei rituali parametri normalmente in uso per differenziare le superfici principali da quelle secondarie.

Tale valore è più che sostenibile considerando la storicità e qualità architettonica dell'immobile vincolato, le dinamiche delle transazioni immobiliari sopra riferite, il contesto ambientale di grande

pregio che lo circonda ed infine l'ottima qualità del restauro eseguito nel 2008, quindi anche con i criteri impiantistici più aggiornati. Ferme restando tutte le altre considerazioni e valutazioni espresse nelle memorie precedenti.

Ribadisce pertanto i propri valori, senza portare altri dati concertati se non un riferimento all'OMI; per le motivazioni esposte in relazione, la valutazione del complesso (parziale) in esame, difficilmente può essere colta sulla base delle indicazioni medie-ordinarie dell'OMI.

Le indagini operate hanno consentito di acquisire l'atto di compravendita esaminato e messo in relazione, con gli adeguati accorgimenti, all'immobile in esame e che per la specificità dei fabbricati appare l'approccio più adeguato al fine di individuare il più probabile valore di mercato.

- c.t. di parte , ing.

Il c.t. di parte formula osservazioni con le quali rileva la non comoda divisibilità del compendio staggito. Nello sviluppo delle osservazioni vengono riprese e virgolettate alcune parti del testo della relazione di CTU trasmessa che non verranno nel seguito riprese al fine di evitarne la ripetizione.



Dopo aver riportato il quesito il c.t. rileva:

Nella bozza di CTU, paragrafo "Descrizione degli immobili" si legge "... Il compendio oggetto di valutazione è costituito da un fabbricato di origini storiche adibito a residenza ed in parte da una struttura, originariamente destinata a stalle, poi recuperata e all'interno della quale si trovano due saloni, una ampia cantina e cinque ambienti accatastati come D/2, cioè alberghi e pensioni, qualificati nelle autorizzazioni commerciali come "suite", in tema di accatastamento si segnala fin d'ora che i cinque ambienti (suite) hanno autonoma identificazione...."

Si ritiene opportuno segnalare che il bene non ha solo origine storiche ma è un complesso monumentale vincolato così descritto "Il complesso della ... costituisce, oltre alla significativa testimonianza intrinseca di carattere storico-

architettonico già riconosciuta ex lege, una rilevante immagine del paesaggio nella più ampia veste del panorama circostante, di pubblico approccio e accesso e di pubblico interesse e godimento, stante a qualificare a tutt'oggi la forma specifica relativa ai profili, agli insediamenti e ai materiali propri nell'intero costruito naturale e artificiale, storico e attuale;

Le caratteristiche architettoniche stilistiche del complesso monumentale di Villa per la particolare conformazione del terreno, vasta pianura a coltura agricola, verrebbero gravemente danneggiate qualora sui mappali sotto elencati venissero eseguiti interventi di edificazione alterando l'assetto tradizionale, i giusti rapporti architettonici e piani volumetrici concernenti l'esterno; ...".

Merita inoltre sottolineare quanto esposto nella bozza di CTU in ordine agli impianti (pag. 24 e seguenti):

riportando quindi uno stralcio di pagina 24 del presente elaborato e aggiungendo:

Alla puntuale elencazione fatta dai CTU deve tuttavia aggiungersi la rete di smaltimento delle acque nere della quale non si è a conoscenza né della consistenza né della sua distribuzione all'interno della proprietà. Non è dato sapere se ciascun fabbricato è dotato di proprie fosse biologiche ovvero se vi è una condivisione fra più fabbricati. Parimenti non è noto il tracciato delle tubazioni esterne. Pare comunque che le unità esterne dell'impianto di climatizzazione, il gruppo elettrogeno, la fossa imhoff, il pozzo perdente, i gruppi di aspirazione della cucina e alcune canalizzazioni, tutte a servizio dell'hotel Villa non oggetto del presente procedimento, siano poste e/o interferiscono sulle particelle oggetto della presente procedura, senza che sia costituita alcuna servitù tra le due proprietà.

Prosegue poi con una fase descrittiva e due paragrafi dedicati alla situazione catastale amministrativa senza sostanziali osservazioni alla CTU e concludendo, dopo aver riportato un



estratto, nei seguenti termini:

La conclusione, assolutamente condivisibile, chiarisce definitivamente la destinazione reale del terreno che di riflesso ne influenza il suo valore commerciale.

Riprende poi il tema della destinazione dei locali “suite” indicano che:

Si osserva tuttavia che seppur la classificazione sia decaduta, in linea teorica appare possibile una nuova richiesta. In ogni caso dovrà essere valutata la compatibilità della attuale destinazione catastale a quella che queste unità dovranno avere nell'ipotesi della nuova destinazione prospettata.

Per quanto attiene la “comoda divisibilità” viene affrontata segnatamente nei paragrafi 03-04 nei quali il c.t. di parte osserva:

- nella paragrafo 03:

ripercorre fedelmente quegli elementi oggettivi da considerare nella comoda divisibilità del bene quali, appunto, quelli di carattere impiantistico, di funzionalità del compendio, della commerciabilità del bene senza penalizzazioni del suo valore, l'imposizione di inevitabili servitù, la attuazione di frazionamenti incompatibili con la funzionalità del complesso immobiliare ecc. Le problematiche conseguenti, senza dimenticare il carattere monumentale del complesso Villa , portano con certezza alla conclusione, condivisa, **della non comoda divisibilità del bene.**

- nel paragrafo 04:

Viene dunque ulteriormente rimarcato dal Collegio peritale, e sotto nuovi punti di vista, il concetto della non comoda divisibilità del bene.

La prospettazione di una eventuale divisione dei beni in due lotti, seppur nell'ottica di fornire al Giudice la valutazione finale, pare pertanto una contraddizione con Le affermazioni appena ricordate e con il quesito laddove sono espressamente richieste porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

Non si comprende inoltre la valenza di una quantificazione di massima delle opere edili ed impiantistiche (seppur dettata dalla limitata conoscenza dello stato dei luoghi) necessarie alla divisione ipotizzata per **rendere completamente autonomi i due lotti** e pur rilevando la necessità di una valutazione più puntuale sulla base di preventivi e rilievi specifici.

A parere dello scrivente l'indicazione di massima potrebbe essere fuorviante ed ampiamente sottostimata dopo una valutazione più accurata (che tenga conto per esempio dei sotto servizi non menzionati quali reti fognarie, reti telefoniche ecc.) ed il cui esito dovrà essere poi demandato a pareri obbligatori della Soprintendenza, del Comune, dei VV.F.

Gli scriventi hanno provveduto a segnalare le circostanze che devono essere affrontate dagli

Tribunale di Verona R.G. 230/2020 riferita all'E.I. n. 230/2020 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Collegio Peritale: ing. Luigi Cipriani, arch. Matteo Faustini, ing. Giovanni Montresor



eventuali aggiudicatari fornendo una indicazione di massima anche per verificare quanto questi interventi possano riverberarsi sul valore dell'immobile.

Per quanto riguarda l'aspetto degli impianti fognari è una situazione che nasce con il complesso nel suo insieme, anche la parte limitrofa, è costituito in origine come unico.

Viene poi osservato:

A parere dello scrivente è dunque priva di significato la semplice proposizione di divisione in lotti; inoltre qualsiasi ipotesi di frazionamento non appare compatibile con la necessità prioritaria ed inderogabile di salvaguardia del complesso immobiliare nella sua interezza trattandosi di bene monumentale vincolato con Decreto di vincolo trascritto in data 14.03.1975 al n. 3014 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione e che in ogni caso dovrebbe essere soggetta a parere obbligatorio dell'Ente preposto (la Relazione non menziona richieste preliminari al riguardo). Poichè questo ultimo aspetto viene richiamato al punto d) del quesito "*... dica se i nulla osta amministrativi necessari per le opere di frazionamento sono atti vincolati da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo oppure presuppongono valutazioni tecnico-discrezionali e, conseguentemente, margini di incertezza circa il loro effettivo rilascio anche alla luce di eventuali pareri già concessi per interventi similari;*", si chiede al Collegio Peritale di darne puntuale riscontro.

In primo luogo la divisione proposta dagli scriventi non prevede di fatto opere edili rilevanti e pertanto ragionevolmente autorizzabili:

Per quanto riguarda invece la comoda divisibilità si è già detto in relazione e si ritiene di poter confermare quanto esposto; l'indicazione dell'eventuale divisione e del peso che questa comporta è stata esposta per fornire tutte le indicazioni al Giudicante a fronte di una possibile divisione fisica nei termini indicati in relazione, ma con i derivanti aggravii anche in termini di valore e configurazione.

Nelle conclusioni il c.t. di parte richiede:

Si chiede infine al Collegio peritale di esprimersi sulle modalità autorizzative dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e sulle tempistiche per tutte le attività che dovranno essere messe in campo propedeutiche alla concretizzazione dell'eventuale frazionamento e dunque sui tempi di messa in vendita del compendio immobiliare frazionato come richiesto ai punti c) ed e) del quesito.

Si tratta di una divisione che non comporta opere fisiche significative in termini di alterazione architettonica e che, *prima facie*, non sembra possa essere non concessa, fermo restando la discrezionalità del dirigente della Soprintendenza. Per quanto concerne le tempistiche per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni si rimanda a quanto previsto dal D.Lgs 42/2004 che prevede un tempo di risposta da parte della PA di 120 gg ai quali deve esser aggiunto un altro periodo di almeno 90-120 gg per l'elaborazione della domanda.



In conclusione si ritiene di poter confermare quanto esposto in relazione integrato con le controdeduzioni sopra esposte.

R) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione e le risposte al quesito vengono di seguito riepilogate:

- per l'individuazione catastale del compendio si rimanda al paragrafo "D" di pagina 6, mentre per la descrizione al paragrafo "E" di pagina 10

--- 000 ---

- a) *individuare il valore del compendio immobiliare nella sua interezza, indicando il metodo o i metodi di stima seguiti e tenuto conto dei deprezzamenti previsti dagli artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.*

RIEPILOGO VALORI	
DESCRIZIONE	valore
Valore intero compendio immobiliare	4.746.330,00 €
costi per la regolarizzazione amministrativa/catastale	-15.000,00 €
riduzione percentuale del valore pari al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-474.633,00 €
VALORE TOTALE A SEGUITO DI DECURTAZIONI	4.256.697,00 €

- b) *dica se è possibile formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento sulla base dell'attuale eterogenea destinazione d'uso del compendio immobiliare, indicando se i beni possono conservare, se separati ed appartenenti a proprietari distinti, le loro rispettive attuali destinazioni d'uso;*
- c) *individuare le opere ed i costi per la formazione delle due o più porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, nonché i tempi per il frazionamento anche in considerazione dei vincoli esistenti sul fabbricato e del procedimento amministrativo necessario per ottenere i pareri dalle autorità preposte alla cura dei vincoli pubblicistici che insistono sul compendio immobiliare;*

Il tema della comoda divisibilità è stato affrontato al paragrafo "O" di pagina 53 giungendo alla conclusione che "...Sulla base della conformazione delle considerazioni che verranno anche di seguito sviluppate il collegio ritiene di esprimere un giudizio di non comoda divisibilità del compendio, questo anche per evitare servitù che comporterebbero problematiche nella gestione dei beni da diverse proprietà, evitare zone promiscue come potrebbe essere il giardino principale, questo essendo i beni pignorati in connessione tra loro.

In ogni caso al fine di non sottrarre al Giudice la valutazione finale in ordine alla comoda divisibilità una eventuale divisione dei beni in due lotti distinti, intesa come divisibilità fisica e non



come "comoda divisibilità" è stata sviluppata dalla pagina 54 e fornendo i costi di divisione in termini di massima in € 110.000,00.

d) nel rispondere al quesito di cui al precedente punto c), dica se i nulla osta amministrativi necessari per le opere di frazionamento sono atti vincolati da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo oppure presuppongono valutazioni tecnico-discrezionali e, conseguentemente, margini di incertezza circa il loro effettivo rilascio anche alla luce di eventuali pareri già concessi per interventi similari;

sentito anche l'arch. (), funzionario tecnico competente per la zona della Valpolicella per le istruttorie sui progetti, i nulla osta amministrativi necessari per le opere di frazionamento presuppongono valutazioni tecnico discrezionali da parte delle competenti amministrazioni interessate (comune di San Pietro in Cariano, Soprintendenza ai Beni Culturali ecc...), con possibili margini di incertezza circa il non scontato rilascio delle varie autorizzazioni, pur tenendo conto anche delle precedenti autorizzazioni già rilasciate (cfr. pagina 39)

e) determini il valore delle singole porzioni suscettibili di autonomo godimento rispetto al valore dell'intero indicando l'eventuale deprezzamento delle singole porzioni in termini percentuali sull'intero e l'incidenza del frazionamento in ordine alla concreta possibilità di vendere l'immobile sul mercato in termini di tempistica della vendita e di possibile deprezzamento da quantificarsi in misura percentuale"

fermo quando indicato in risposta ai punti "b" e "c" del quesito i valori dei due lotti individuati sono stati indicati, unitamente alle particelle che formerebbero ciascun lotto, nelle tabelle di pagina 56 e 56.

I costi di divisione possono essere quantificati in € 110.000,00.

Nota:

E' stato trasmesso il testo della relazione concedendo termine per l'invio di osservazioni.

Le note ricevute sono state esaminate al paragrafo "Q" di pagina 57.


ing. Luigi Cipriani
ORDINE INGEGNERI VERONA E PROVINCIA
A4489
settore a
Ing. LUIGI CIPRIANI
Verona, il 01-09-2023

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
VERONA

arch. Matteo Faustini
Matteo Faustini
n° 1285
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Con osservanza,

ing. Giovanni Montesor
ORDINE INGEGNERI VERONA E PROVINCIA
- DOIR. ING. GIOVANNI MONTESOR
A1114



ALLEGATI

- Verbale delle operazioni peritali
- Fascicolo fotografico
- Visure catastali
- Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Documentazione amministrativa consegnata da parte della P.A.
- Atti di compravendita esaminati in relazione reperiti dal collegio Peritale
- Schede IRVG
- Memorie preventive e comunicazioni ricevute dai c.t.p.
- Ricevute invio bozza
- Osservazioni ricevute dai c.t.p.

