

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

FALLIMENTO


N. 163/2011 R.F.


Curatrice Dott.ssa Antonella Martini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. cristina pirrami


La scrivente Dott. Arch. Cristina Pirrami con studio in [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di Verona al [redacted] ed all'albo dei CTU del Tribunale di Verona, nominata perito estimatore dei beni del Fallimento [redacted] rappresentata dall'amministratore unico Sig. [redacted] n.163/2011 R.F. con sentenza del 05.12.2011 e Presidente sezione Fallimentare [redacted] Curatrice Fallimentare la Dott.ssa Antonella Martini

IDENTIFICAZIONE dei beni oggetto di stima e stato di possesso dei BENI IMMOBILI

Il terreno è ubicato nel Comune di Oppeano (VR) all'altezza circa di Via Postale n.40 , in zona territoriale a destinazione prevalentemente artigianale-industriale.

Piena proprietà di 1/1 [redacted] terreno agricolo distinto all' Agenzia del Territorio, Nuovo Catasto Terreni:

foglio 50 mappale 61 di ha 1.23. 14 centiare classificato come seminativo con: reddito dominicale di € 94,92 reddito agrario di € 57,24

Confini : con i mappali in senso NESO 22-419-417-413-429-confine cartografico-49

foglio 50 mappale 416 di are 1 centiare 13 Seminativo }
mappale 417 di are 2 centiare 96 Seminativo } *SERVIZIO DI PASSO*
mappale 419 di are 1 centiare 61 Seminativo
mappale 432 di are 1 centiare 19 Seminativo }
mappale 434 di 6 centiare Seminativo
mappale 436 di are 1 centiare 63 Seminativo
mappale 439 centiare 1 Seminativo

Totali ha 0.08.59

foglio 46 mappale 1643 di are 09 centiare 15 Seminativo

mappale 1647 di are 31 centiare 76 Seminativo

Totali ha 0.40.91

Totale complessivo proprietà terreni ha 1.72.64

1. 23. 14
0. 08. 59
0. 40. 91

1. 72. 64

Caratteristiche ZONA

Il contesto è costituito soprattutto da capannoni artigianali di medie, grandi dimensioni e parte terreno agricolo. Parcheggi sufficienti

La zona è ben collegata a livello viabilistico sia con il centro del paese che con l'arteria stradale strada SS434 Transpolesana e poi con l'autostrada A 13 ed A4.

SERVIZI: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO: attualmente il terreno agricolo è coltivato con coltura a seminativo.

L'accesso ai mappali di proprietà è garantito dalla servitù di passo come da descrizione dettagliata successiva.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizione : Ipoteca Legale contro del 22.09.2010 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Registro Particolare 8235 Registro Generale n. 37271 presentata il 22.09.201. Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 2/10 del 15.09.2010- Ipoteca Legale derivante da art.77 comma 1 D.P.R.602/73 immobili siti in Oppeano compreso il mappale 61 foglio 50

Capitale € 2.325.082,93 Ipoteca € 4.650.165,86

- Iscrizione : Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Atto giudiziario del 11.11.2011. numero repertorio 2131/2011. nota iscrizione RG.43832 RP.8684 presentata il 23.11.2011. Pubblico Ufficiale Tribunale di Bolzano.
A favore [REDACTED] Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.
Capitale € 212.474,98 Tasso interesse semestrale € 300.233,15
- Trascrizione : 8.8.2001 n.324119 RG. 22631 RP. Servitù di passo con atto in data 4 agosto 2001 repertorio 5629 Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] foglio 50 particelle 415-418 (fondo dominante) foglio 50 particelle 416-417 (fondo servente)
"Viene costituita servitù di passo carraio e con mezzi meccanici a carico del mappale 416 e 418 foglio 50 del catasto terreni del Comune di Oppeano di proprietà dei signori [REDACTED]"
- Trascrizione : 06.07.2009 n.26061 RG. n.15712 RP. Costituzione di servitù di passo con atto in data 19.06.2009 repertorio 157715 Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED]

"Il sig. [REDACTED] costituisce a carico dei seguenti terreni di sua proprietà mappale 432,416 e 417 tutti del foglio 50 ed a favore dei mappali 435, 431 e 433 sempre del foglio 50, già di proprietà dei sig. [REDACTED] che accettano, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi oltre che a piedi con ogni sorta di veicolo, anche meccanico.

- Trascrizione : [REDACTED] in regime di separazione dei beni, vende a [REDACTED] vende del 24.02.2010 Registro Particolare 4734 Registro Generale 7562 notaio [REDACTED] repertorio 92866/32074 del 12.02.2010 atto di compravendita
- Trascrizione : a favore Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] Nota di Trascrizione del 21.10.2016 RG.41168 RP. 26871 Atto giudiziario del 02.12.2011 Tribunale di Verona Sezione Fallimentare, sentenza dichiarativa di Fallimento n.617. Curatore Fallimentare Dott.ssa Antonella Martini

GIUDIZIO DI CONFORMITA' urbanistico e catastale risulta conforme

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1) Ante ventennio, [REDACTED] in regime di separazione dei beni foglio 50 particelle 79 -61 allo stesso pervenuti in virtù di:

-compravendita della particella 79 foglio 50 Comune di Oppeano dalle sig. [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] per il diritto di usufrutto, con atto in data 19 maggio 1981 repertorio 15544 Notaio [REDACTED] di Verona Trascritto a Verona in data 12 giugno 1981 n.13457 RG. n.10485 RP.

-compravendita della particella 61 foglio 50 Comune di Oppeano dal sig. [REDACTED] con atto autentificato in data 13.07.1987 repertorio 8430 Notaio [REDACTED] trascritto a Verona in data 23.07.1987 n.18525 RG.13480.

Nel relativo titolo si legge "L'accesso ed il recesso al fondo verrà esercitato attraverso lo stradello largo metri quattro, che congiunge la strada comunale al mappale compravenduto attraverso il mappale 60(lungo il suo confine ovest) Sezione E Foglio II di proprietà di terzi. Di egual diritto di passo per la stessa dimensione e lungo lo stesso confine è gravato di servitù di passo il mappale 61 compravenduto a favore del contiguo mappale 49 stessa sezione e foglio, il tutto così come da servitù stabilita con atto Notaio [REDACTED] del 3 ottobre 1968, trascritto alla Conservatoria di Verona il 18.10.1968 al n.18113 RG. vol.4365 n.13973 RP.

2) atto in data 4.08.2001 rep. 5629 Notaio [REDACTED] trascritto a Verona in data 8.08.2001 n.32418 RG. n.22630 RP. con cui il sig. [REDACTED] vende ai sig. coniugi in separazione dei beni [REDACTED] che acquistano la piena proprietà di Oppeano foglio 50 particelle 415 - 418

Trascritto a Verona in data 08.08.2001 n.32419 RG.n.22631 RP. con cui si costituisce servitù di passo carraio e con mezzi meccanici a carico della particella 416 (per l'intera superficie) e della particella 417 (per tutta la sua superficie fino alla corrispondenza del confine sud particella 418) del foglio 50 del catasto terreni del comune di Oppeano di proprietà del sig. [REDACTED] a favore delle particelle 415 e 418 foglio 50 di proprietà dei sig. [REDACTED]

3) Compravendita con atto in data 12.02.2010 Atto di compravendita Nota presentata con modello Unico n.4734.1.2010 in atti dal 25.02.2010 repertorio n.92866 Rogante Notaio [REDACTED] con cui il sig. [REDACTED] vende alla società [REDACTED] che acquista la piena proprietà di Catasto Terreni Comune di Oppeano Foglio 50 particelle 61,416,417,419,432,434,436,439 .

Nel titolo si legge:" Il signor [REDACTED] ha dichiarato espressamente di rinunciare senza pagamento di alcun corrispettivo in denaro, alla servitù di passaggio a favore del mappale 49 foglio 50 del catasto terreni di Oppeano, di sua proprietà gravante sul mappale 61 nonchè sullo stradello largo metri quattro che congiunge la strada comunale al mappale 61 stesso, il tutto come costituito con atto del Notaio [REDACTED] in data 03.10.1968 repertorio 11831, trascritto a Verona il 18.10.1968 n.18113 RG. vol.4365 n.13973 RP. e richiamata nell'atto di provenienza del mappale 61 in data 03.07.1987 repertorio 8430 notaio Lombardi " (trascritto a Verona in data 23.07.1987 n.18525 RG.n.13480)

Precedentemente il bene come da storico catastale:

- [REDACTED] proprietà 1000/1000 per ricongiungimento usufrutto del 03.07.1987 n.1376.1/2008 in atti dal 29.01.2008 (protocollo n. VR 0035576)
- [REDACTED] ciascuno per i suoi diritti fino al 03.07.1987 e [REDACTED] Usufruttuaria parziale sino al 03.07.1987 attraverso scrittura privata del 03.07.1987 Voltura n. 735987 in atti dal 17.10.1990 Repertorio n.8430 Rogante Notaio [REDACTED] [REDACTED] Registrazione sede Verona n.613 del 16.07.1987

Il terreno ha andamento pianeggiante come riporta la documentazione fotografica allegata.

I mappali 1643 e 1647 sono pervenuti attraverso atto di compravendita stilata dal Notaio [REDACTED] di San Bonifacio il 10.03.2007 repertorio n.112261 registrato a Verona il 21.03.2007 e trascritto a Verona il 23 03.2007 RG.14818 RP.8652 dove i signori [REDACTED]

██████████ vendono a ██████████ Amministratore unico della società per azioni ██████████

DESTINAZIONE URBANISTICA :

il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato alla presente relazione certifica che secondo il Piano dell'Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G. R. n.2140 del 30.12.2015 il **terreno foglio 50 mappale 61 ricade** in : "Zona Edificabile secondo i parametri dell'osservazione n.23 accolta con DGRV n.3776 del 06.12.2005 " e ricade inoltre in: "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale" come da P.A.T.

Da bollettino ufficiale della regione Veneto 27.12.2005 n.121

"In merito alle osservazioni n.4 alla n.23 e n.45 in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si esprime parere contrario, in conformità ai criteri esposti nel precedente considerato in base ai quali non si è ritenuto condivisibile l'ampliamento di zone produttive corrispondenti ad attività insediate in maniera puntuale nella zona agricola poichè anche in questo caso si tratterebbe di ampliamento di zone che non risultano funzionali all'ampliamento delle attività esistenti bensì atte ad ospitare nuove attività in ambiti esterni ai poli produttivi appositamente individuati dal nuovo PRG e quindi in contrasto con gli stessi obiettivi del PRG adottato. Si ritiene tuttavia di poter accogliere con proposte di modifica ai sensi dell'art 46 della L.R. 61/85, le osservazioni suddette qualora la nuova zona produttiva richiesta, si configuri come ampliamento di attività esistente e pertanto da trattare mediante schedatura con i parametri di cui all'art.30 della LR 61/85"

il mappale 61 ricade in zona edificabile secondo i parametri dell'osservazione n.23 con allegata scheda al CDU accolta con DGRV n.3776 del 06.12.2005 con indici urbanistici Rapporto di copertura =60%

I mappali 416-417-419-432-434-436-439 del foglio 50, come da CDU allegato, visto il Piano di assetto del territorio PAT approvato con D.G.R. n.2140 del 30.12.2015 certifica che i mappali suddetti ricadono in zona D1/24 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO, PARZIALMENTE INTERESSATA DA ZONA DI RISPETTO STRADALE del vigente PRG approvato con D.G.R.V. n.3103 del 01.10.2004 e successiva pubblicazione sul BUR n.121 27.12.2005, esecutive agli effetti di legge.

Certifica inoltre che le i mappali suddetti ricadono in AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE, PARZIALMENTE

INTERSSATA DA ZONA DI RISPETTO STRADALE del Piano di Assetto del Territorio PAT approvato con D.G.R. n.2140 del 30.12.2015

I mappali 1643- 1647 del foglio 46 sono classificati e ricadono in:"ZONA E2 AGRICOLA NORMALE" del vigente P.R.G. approvato con D.G.R.V. n.3103 del 01.10.2004 e successiva pubblicazione sul BUR n.106 del 22.10.2004 e D.G.R.V. n.3776 del 06.12.2005 e successiva pubblicazione sul B.U.R. n.121 27.12.2005

LOCALIZZAZIONE VISTA AEREA



Immagini ©2016 Google, Dati cartografici ©2016 Google 100 m

Via Postale Vecchia, 40
37050 Oppeano VR

Tavole seguenti illustrano il piano delle trasformabilità e le azioni di piano del territorio limitrofo rispetto al terreno oggetto di stima.

Elaborato
4.a
Scala
1:10.000

Carta della Trasformabilità

LEGENDA

NET



Confine comunale

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO



ATO

Art. 25

AZIONI STRATEGICHE



Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

Art. 11.1



Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale

Art. 11.1



Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale

Art. 11.2



Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva

Art. 11.2



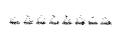
Aree e interventi di riqualificazione e riconversione

Art. 11.3



Opere incongrue

Art. 11.4



Limiti fisici alla nuova edificazione

Art. 11.5



Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale

Art. 11.6



Linee preferenziali di sviluppo insediativo per servizi di interesse comune

Art. 11.7



Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

Art. 11.8



Produttivo



Commerciale



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti o di programmazione

Art. 11.9



Ambiti di programmi complessi

Art. 11.10

esclusivamente produttivo

A.1 Polo sede furgoni di Valloia

A.2 Centro locale

A.3 Ambiti produttivi ed elevato specializzazione

A.4 Cittadella dell'artigianato e dei servizi

o prevalente commerciale

A.5 Centro del commercio

misto produttivo e servizi

A.6 Centro artigianale Forattio

A.8 Centro dell'ospitalità e delle relazioni di Ozzano

A.9 Gestore di Villoriana

di prevalente servizi

A.10 Scuola dell'agricoltura

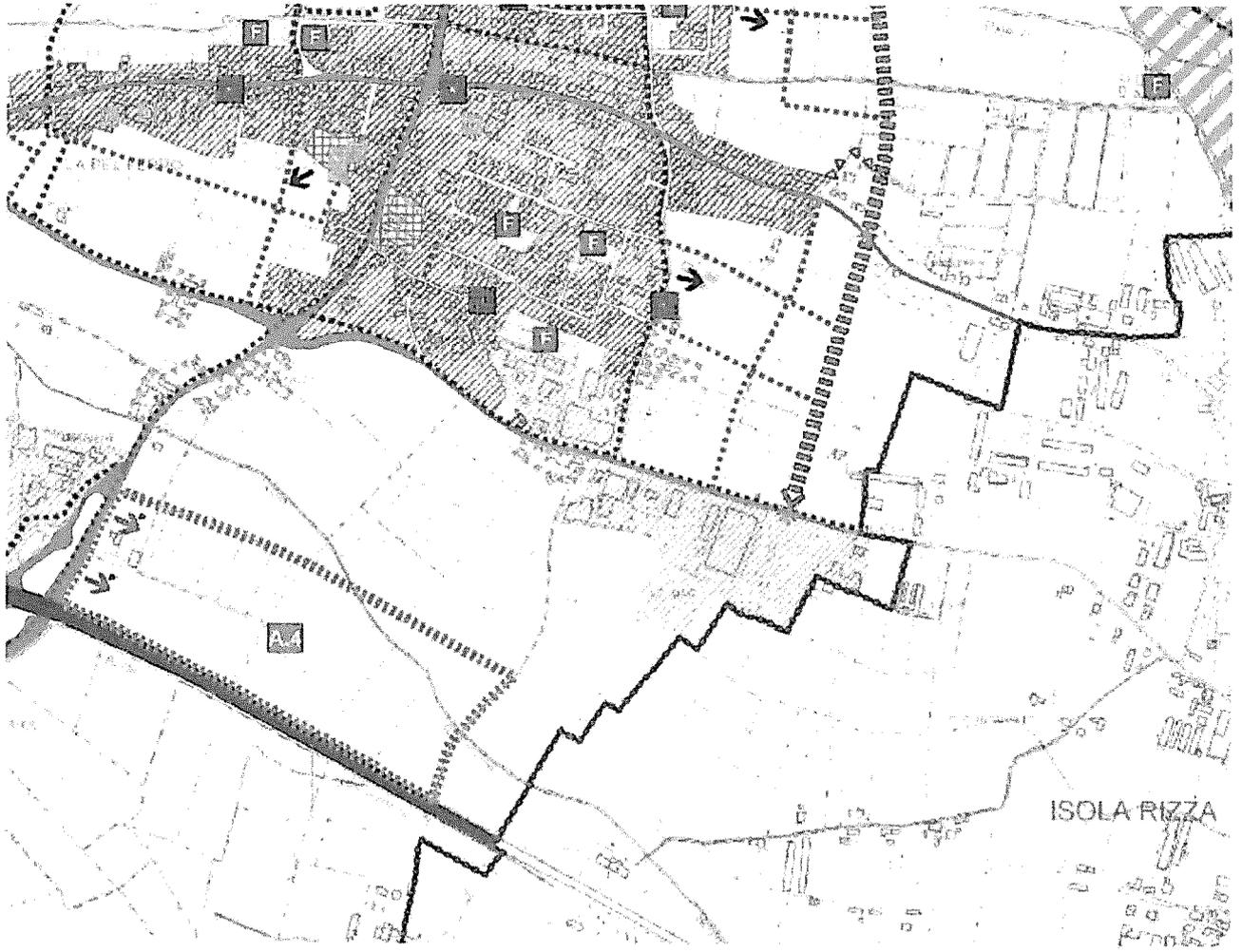
A.11 Fattoria scuola

A.12 Centro polifunzionale di Ozzano



Grande struttura di vendita

Art. 11.11



Elaborato
4.b
Scala
1:10.000

Azioni di Piano

LEGENDA R.T.



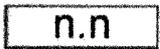
Confine comunale

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO



ATO Art. 26

INDIVIDUAZIONE DELLE AZIONI LOCALI

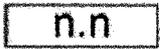


Azioni di piano (n° gruppo-n° azione) Art. 27



Azioni di carattere ambientale Art. 27

Azioni di carattere insediativo: Art. 27



residenziale



per servizi



produttivo



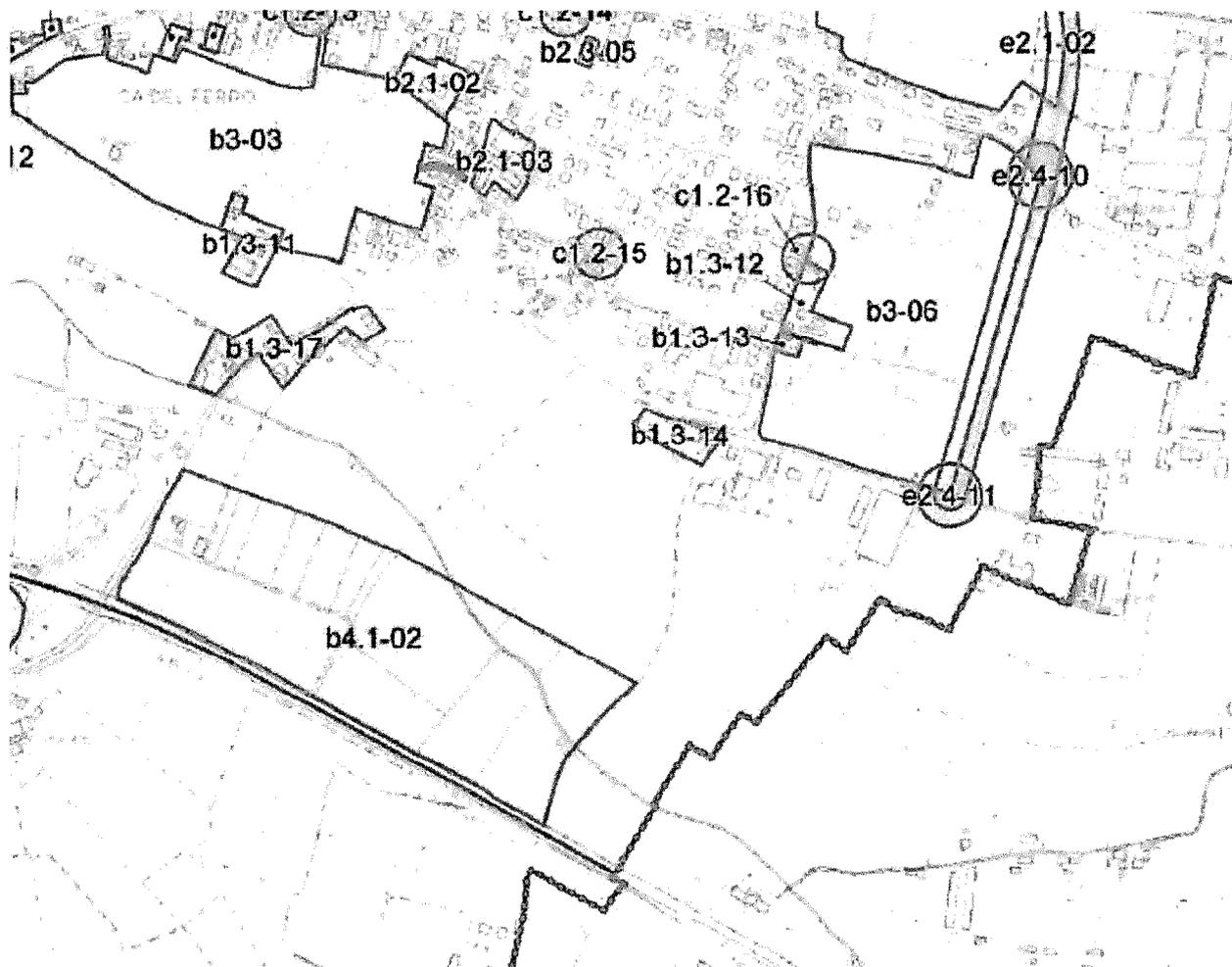
commerciale



Azioni di carattere tutelativo Art. 27



Azioni di carattere viabilistico Art. 27



CRITERIO DI STIMA : nel caso in esame si è ritenuto opportuno determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe.

Gli elementi tecnici economici considerati sono: valori attuali accertati mediante un'accurata analisi del mercato.

Si è altresì tenuto conto dell'ubicazione: visibilità dall'arteria stradale a grande traffico Transpolesana, della viabilità e di quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato.

Preso visione delibera del 23.6.2015 emanata dal Comune di Oppeano relativa alla stima delle aree edificabili la media dei valori per ogni singola area.

Tabelle dei valori agricoli medi della Provincia per coltura e regione agraria, Oppeano ricade nella regione agraria n.8

FONTI D'INFORMAZIONE : andamento del mercato immobiliare attraverso atti stilati precedentemente per aree limitrofe.

VALUTAZIONE IMMOBILI:

Il terreno pianeggiante, attualmente coltivato da schede allegate al CDU è possibile vedere l'organizzazione dell'area futura con indicazione dell'ampiezza del fabbricato, la disposizione dei parcheggi, l'indicazione dell'accesso carraio e l'indicazione del verde standard con piantumazione per mitigazione ambientale.

Terreno **foglio 50** mappale 416 di are 1 centiare 13 Seminativo

mappale 417 di are 2 centiare 96 Seminativo

mappale 419 di are 1 centiare 61 Seminativo

mappale 432 di are 1 centiare 19 Seminativo

mappale 434 di 6 centiare Seminativo

mappale 436 di are 1 centiare 63 Seminativo

mappale 439 centiare 1 Seminativo

mappale 61 di ha 1.23. 14 Seminativo

superficie totale mappali foglio 50 mq.12.314 X € 35,00= **€ 430.990,00**

foglio 46 mappale 1643 di are 09 centiare 15 Seminativo

mappale 1647 di are 31 centiare 76 Seminativo

superficie terreno seminativo mq.4091 x € 5,014 = **€ 24.819,30**

VALORE TOTALE PROPRIETA' IMMOBILIARE € 455.809,30

Verona 21 novembre 2016

IL CTU

Arch. Cristina Pirrami