

*Capannoni fatiscenti in Comune di S. Pietro di Legnago Via Casoni Rampin*



f.





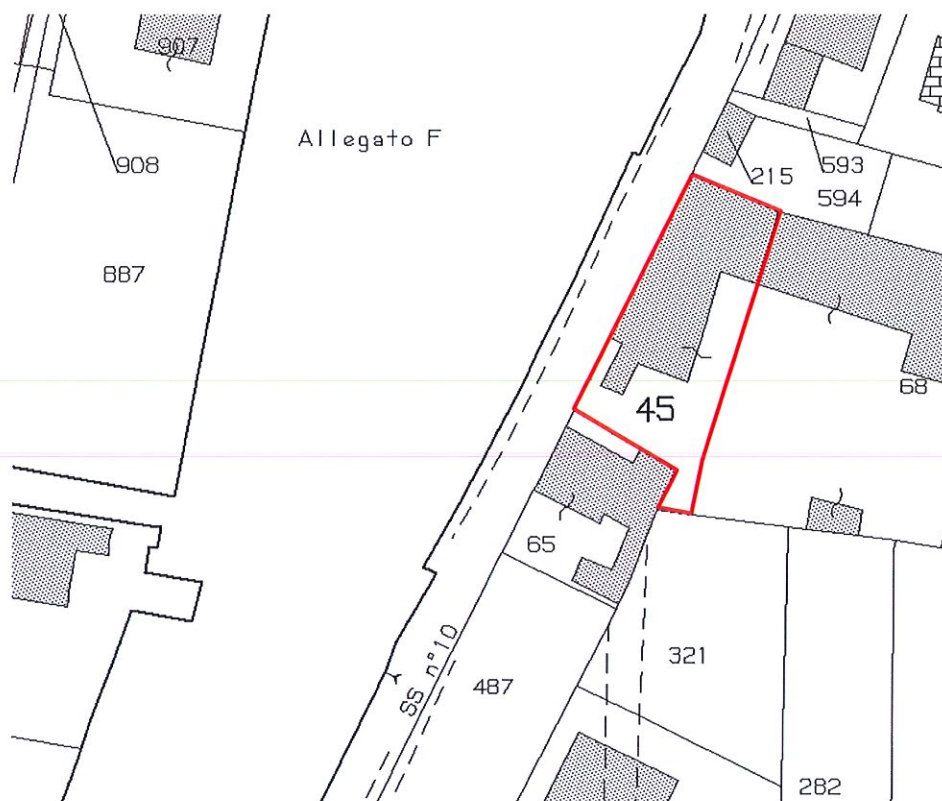
A handwritten signature or mark, possibly the initials "f.", written in black ink.

### Individuazione catastale

Trattasi dei seguenti beni immobili:

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Legnago, <b>fg. 50</b> part.: <b>45 sub 1</b> , categoria C/3, classe 3, consistenza 120 mq., rendita € 303,68; <b>45 sub 2</b> , categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 379,60, <b>45 sub 3</b> , categoria C/3, classe 3, consistenza 272 mq., rendita € 688,33
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	Bozzola S.p.a. proprietaria per 1000/1000
<b>Dati catastali del terreno di insistenza dei fabbricati</b>	Catasto <b>Terreni</b> - Comune di Cerea, <b>fg. 50</b> part.: <b>45</b> , ente urbano, superficie mq 696.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:





<b><i>Provenienza</i></b>	<p><b>Atto di compravendita (m.n. 45 sub 1)</b> del 14/07/2009 (tr. a VR il 17/07/2009 RG 27914 RP 16807);</p> <p><b>Atto di compravendita (m.n. 45 sub 2-3)</b> del 14/07/2009 (tr. a VR il 17/07/2009 RG 27915 RP 16808).</p>
<b><i>Caratteristiche di zona</i></b>	<p>Zona periferica ovest della frazione di S. Pietro di Legnago in Comune di Legnago (VR). La zona prevalentemente residenziale è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di varia tipologia e di varie epoche posizionate lungo la cortina stradale dietro la quale si estendono le coltivazioni. La zona si evidenzia distanziata rispetto i servizi di prima necessità in quanto periferica (municipio, poste, banche, scuole ecc.), ma posizionata in prossimità della superstrada “transpolesana” a scorrimento veloce.</p>
<b><i>Complesso edilizio</i></b>	<p>Corrisponde ad un edificio di vecchia origine disposto ad L all’interno di una corte comune alla quale si accede da un cancello che si apre sulla Via Casoni Rampin. Il fabbricato si eleva in parte a due piani fuori terra ed in parte ad un unico piano fuori terra.</p>
<b><i>Struttura</i></b>	<p>L’intero complesso versa in pessime condizioni e tutto il fabbricato si evidenzia totalmente fatiscente. Quanto alla struttura si rinviene: muratura portante di datata origine realizzata in mattoni con copertura a falde, tettoia edificata con basamento in blocchetti cementizi e soprastante vetrata copertura ad un’unica falda in onduline sorretta da un telaio metallico pericolante.</p>
<b><i>Finiture generali</i></b>	<p>Dato il pessimo stato in cui versano gli edifici si indicano nel seguito alcune caratteristiche dei fabbricati:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intonaco cadente alle pareti,</li> <li>- oscuramento fornito da antoni d'oscuro fatiscenti,</li> <li>- coperture sommarie con coppi e onduline in plexiglas,</li> <li>- pavimentazione dell'area esterna in mattoni e sterrato.</li> </ul>
<b><i>Distribuzione interna</i></b>	<p>m.n. <b>45 sub 1</b> si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laboratorio al piano terra,</li> <li>- depositi al piano primo.</li> </ul> <p>m.n. <b>45 sub 2</b> si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ufficio al piano terra,</li> <li>- deposito al piano primo.</li> </ul> <p>m.n. <b>45 sub 3</b> si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- depositi e laboratori al piano terra,</li> <li>- depositi al piano primo.</li> </ul>

**Documentazione amministrativa**

Dall'atto di acquisto del fabbricato di proprietà della società "Bozzola S.p.a." risulta che l'edificio è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente sono state rilasciate sugli immobili 2 Concessioni in Sanatoria corrispondenti a:

- Concessione in Sanatoria rilasciata in data 31/08/1994 prot. n. 6826/86;
- Concessione in Sanatoria rilasciata in data 21/11/1994 prot. n. 5224/86;

Delle due concessioni suddette il Comune ha rinvenuto negli archivi la sola pratica rilasciata in data 31/08/1994 di cui ha fornito copia degli elaborati grafici.

**Difformità catastali ed amministrative**

Non essendo stato possibile eseguire il sopralluogo all'interno degli immobili per evidente precarietà statica, non è possibile all'attualità confermare o meno la rispondenza tra lo stato attuale degli immobili e le planimetrie catastali o le tavole grafiche amministrative. Si precisa inoltre che non essendo stata fornita dal

Comune di Legnago la Concessione in Sanatoria rilasciata in data 21/11/1994, non è possibile in ogni caso affermare o meno se il fabbricato sia amministrativamente regolare.

**Formalità pregiudizievoli**

In occasione della precedente relazione tecnica del 26.03.2013, erano state effettuate delle ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei RR. II. di Verona, dalle quali erano emerse le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili ivi descritti:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova** datato 14/11/2012 rep. 4957/2012 (**tr. del 16/11/2012 RG 38512 RP 5264**) per un capitale pari a € 1.249.198,74 e per un totale di € 1.370.000,00 ricadente su molteplici immobili tra i quali: Comune di Legnago – Fabbricati - fg. 50 m.n. 45 sub 1-3 (laboratori ) sub 2 (ufficio) a favore della Banca Antonveneta S.p.a. contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona sez. distaccata di Legnago** datato 04/12/2012 rep. 706 (**tr. del 04/12/2012 RG 40595 RP 5554**) per un capitale pari a € 376.728,95 e per un totale di € 450.000,00 ricadente su molteplici immobili tra i quali: Comune di Legnago – Fabbricati - fg. 50 m.n. 45 sub 1-3 (laboratori ) sub 2 (ufficio) a favore del Credito Coop. Interprovinciale Veneto Soc. Coop. contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona** datato 06/12/2012 rep. 5361 (**tr. del 12/12/2012 RG 41831 RP 5720**) per un capitale pari a € 2.730.248,80 e per un totale di € 2.871.000,00 ricadente su molteplici immobili tra i quali: Comune di Legnago – Fabbricati - fg. 50 m.n. 45 sub 1-3 (laboratori ) sub 2 (ufficio) a favore della Unicredit S.p.a. contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.

Lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare un aggiornamento delle ispezioni riscontrando le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona (sede di Legnago)** datato 08/01/2013 rep. 1/2013 (**tr. del 12/02/2013 RG 5633 RP 526**) per un capitale pari a € 1.330.871,94 e per un totale di € 1.440.871,94 ricadente su molteplici immobili tra i quali: Comune di Legnago – Fabbricati - fg. 50 m.n. 45 sub 1-3 (laboratori ) sub 2 (ufficio)a favore della Sprea Depositi srl contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Piacenza** datato 20/11/2013 rep. 15/2013 (**tr. del 26/11/2013 RG 38987 RP 5297**) per un capitale pari a € 293.541,29 e per un totale di € 317.000,00 ricadente su molteplici immobili tra i quali: Comune di Legnago – Fabbricati - fg. 50 m.n. 45 sub 1-3 (laboratori ) sub 2 (ufficio), a favore della società Savi Italo srl contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Atto giudiziario** derivante da **Pignoramento del Tribunale di Verona** datato 02/12/2019 rep. 8693/2019 (**tr. del 13/01/2020 RG 1115 RP 806**) inerente i seguenti immobili : Comune di Legnago – Fabbricati - fg. 50 m.n. 45 sub 1-3 (laboratori ) sub 2 (ufficio) oltre altri immobili non oggetto della presente relazione - Annotazione presentata il 23/02/2023 RG 6718 RP 883),  
**Dissequestro**

#### Consistenza commerciale

Le superfici nel seguito indicate sono state desunte dalle tavole grafiche allegate alle autorizzazioni amministrative e dalle planimetrie catastali.

Proprietà: "BOZZOLA S.P.A."			
ubicazione	Dati Catastali	Destinazione	Superficie Esterna Lorda (mq)
San Pietro di Legnago, Via Casoni Rampin	fg. 50 m.n. 45 sub. 1	laboratori e depositi, PT e P1, h 2,50m	87
		laboratorio h 4,15m	48
	fg. 50 m.n. 45 sub. 2	ufficio PT	22
		deposito P1	22
	fg. 50 m.n. 45 sub. 3	laboratori e depositi, PT e P1	320

### Stima

Visionati gli immobili e tenuta in debita considerazione la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentziale.

Proprietà: "BOZZOLA S.P.A."						
ubicazione	Dati Catastali	Destinazione	Superficie Esterna Lorda (mq)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
San Pietro di Legnago, Via Casoni Rampin	fg. 50 m.n. 45 sub. 1	laboratori e depositi, PT e P1, h 2,50m	87	€ 120,00	€ 10.440,00	€ 62.000,00
		laboratorio h 4,15m	48	€ 140,00	€ 6.720,00	
	fg. 50 m.n. 45 sub. 2	ufficio PT	22	€ 180,00	€ 3.960,00	
		deposito P1	22	€ 120,00	€ 2.640,00	
	fg. 50 m.n. 45 sub. 3	laboratori e depositi, PT e P1	320	€ 120,00	€ 38.400,00	