

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Attilio Burti**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento n. 158/2022 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Andrea Zenaretti
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona
con studio professionale a Verona in Viale Andrea Palladio 29A - 37138
email: studio@andreazenarettiarchitetto.it



INDICE:

PREMESSA

<u>Soggetto incaricato della perizia</u>	<u>3</u>
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>3</u>
2. <u>FORMAZIONE DEI LOTTI</u>	<u>7</u>

LOTTO 1

<u>3. DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>9</u>
<u>4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>9</u>
<u>5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI</u>	<u>11</u>
<u>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>13</u>
<u>7. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	<u>13</u>
<u>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>14</u>
<u>9. PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>14</u>
<u>10. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u>	<u>44</u>
<u>11. STIMA DEL LOTTO 1</u>	<u>62</u>

LOTTO 2

<u>12. DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>64</u>
<u>13. IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>65</u>
<u>14. VINCOLI E ONERI GIURIDICI</u>	<u>65</u>
<u>15. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>67</u>
<u>16. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	<u>67</u>
<u>17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>67</u>
<u>18. PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>68</u>
<u>19. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u>	<u>70</u>
<u>20. STIMA DEL LOTTO 1</u>	<u>71</u>
<u>21. RIEPILOGO CONCLUSIVO</u>	<u>73</u>
<u>22. ELENCO ALLEGATI</u>	<u>75</u>



PREMESSA**Soggetto incaricato della perizia**

Il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Zenaretti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2924, con studio professionale a Verona in Viale Andrea Palladio n° 29A, è stato nominato in data 10/08/2022, dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Attilio Burti, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento esecutivo n° 158/2022. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

Beni siti nel Comune di Isola della Scala e nel Comune di Salizzole
(Provincia di Verona)

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA (VR)				
	Tipologia	Identificazione catastale	Categoria	Proprietà
A	Abitazione	Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 1	A/2	1/4
B	Abitazione	Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 2	A/2	1/4
C	Abitazione	Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 3	A/2	1/4
D	Fabbricati ad uso agricolo	Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 4	D/10	1/4
E	Fabbricato in corso di costruzione	Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 5	F/3	1/4
F	B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5	Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 6	B.C.N.C.	-
G	Terreno	Foglio 5 – Mapp. 139	-	1/4

COMUNE DI SALIZZOLE (VR)				
	Tipologia	Identificazione catastale	Categoria	Proprietà
H	Terreno	Foglio 12 – Mapp. 128	-	1/4

A: Trattasi di una porzione di abitazione collocata in una zona agricola all'interno di una corte denominata "Corte Cercomano" sita nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Cercomano n°15, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Composizione: il bene oggetto della vendita si identifica in una porzione di abitazione disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e secondo piano) con un doppio affaccio e accesso dalla corte comune interna.

B: Trattasi di una porzione di abitazione collocata in una zona agricola all'interno di una corte denominata "Corte Cercomano" sita nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Cercomano n°14, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Composizione: il bene oggetto della vendita si identifica in un'abitazione disposta su due livelli (piano terra e piano primo) con un doppio affaccio e accesso dalla corte comune interna.

C: Trattasi di una porzione di abitazione collocata in una zona agricola all'interno di una corte denominata "Corte Cercomano" sita nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Cercomano n°15/A, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Composizione: il bene in oggetto si identifica in una porzione di abitazione disposta su un livello (piano primo) con un triplo affaccio e con accesso tramite una scala esterna situata nella corte comune interna.

D: Trattasi di più edifici che compongono l'azienda agricola attualmente in funzione e situata all'interno di una corte denominata "Corte Cercomano" sita nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Cercomano, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Composizione: il bene oggetto della vendita si identifica in più fabbricati che compongono l'azienda agricola costituita da due stalle, annessi adibiti a magazzino e deposito attrezzi per l'attività agricola, fienile e portico-tettoia.



E: Trattasi di un edificio in corso di costruzione collocato all'ingresso della proprietà situata all'interno di una corte denominata "Corte Cercomano" sita nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Cercomano, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Composizione: il bene oggetto della vendita si identifica in un edificio in corso di costruzione internamente allo stato grezzo e privo di impianti, disposto su due livelli (piano terra e piano primo) con un doppio affaccio e accesso dalla corte comune interna.

F: Trattasi di un B.C.N.C. che si identifica nella corte comune che circonda i beni sopra elencati, situati nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Cercomano.

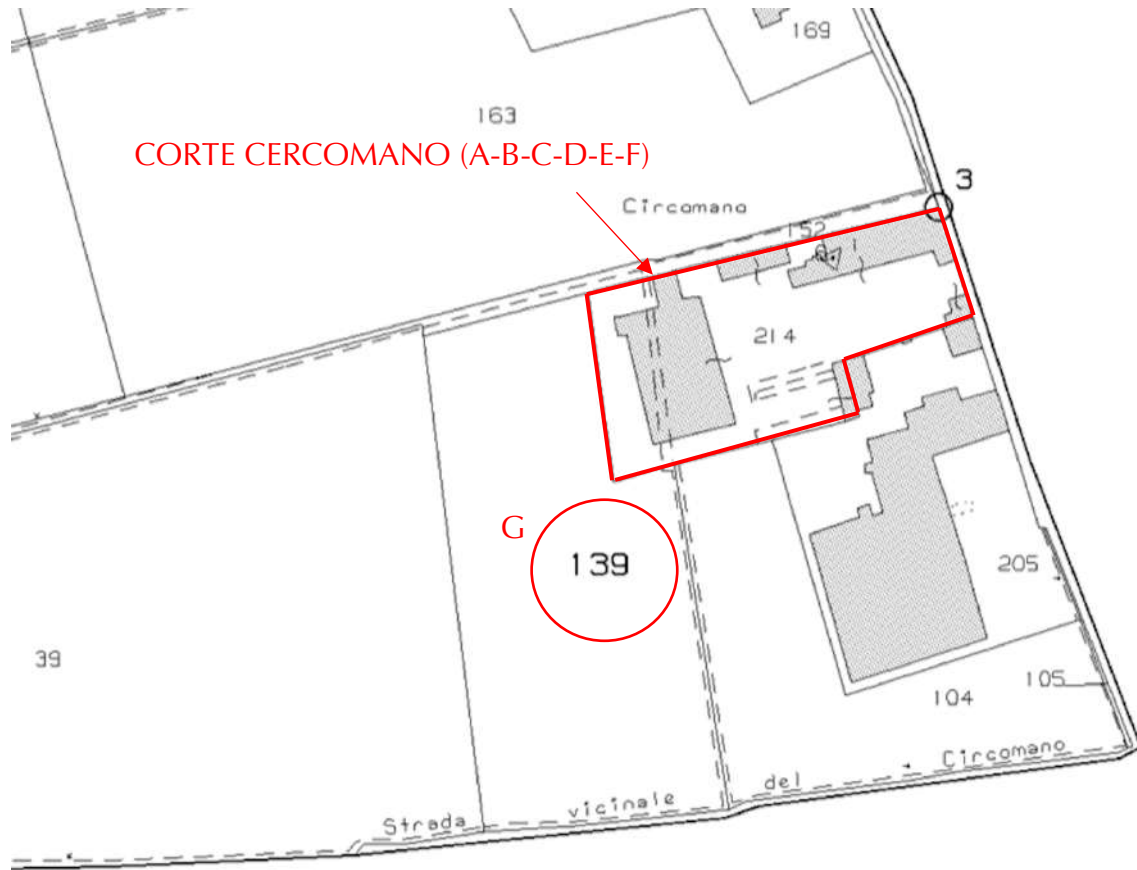
Composizione: il bene oggetto della vendita si identifica nello spazio aperto comune della corte agricola che risulta essere in parte pavimentato con delle aree lasciate a verde e ghiaia, il cui ingresso carrabile e pedonale è disposto su via Cercomano.

G: Trattasi dei un terreno agricolo situato nel Comune di Isola della Scala (VR), per la quota di 1/4 del diritto di proprietà attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Composizione: il bene oggetto della vendita si identifica in un terreno agricolo attualmente non piantumato, confinante con altri terreni di analoga fattura e accessibile tramite una strada secondaria sterrata.





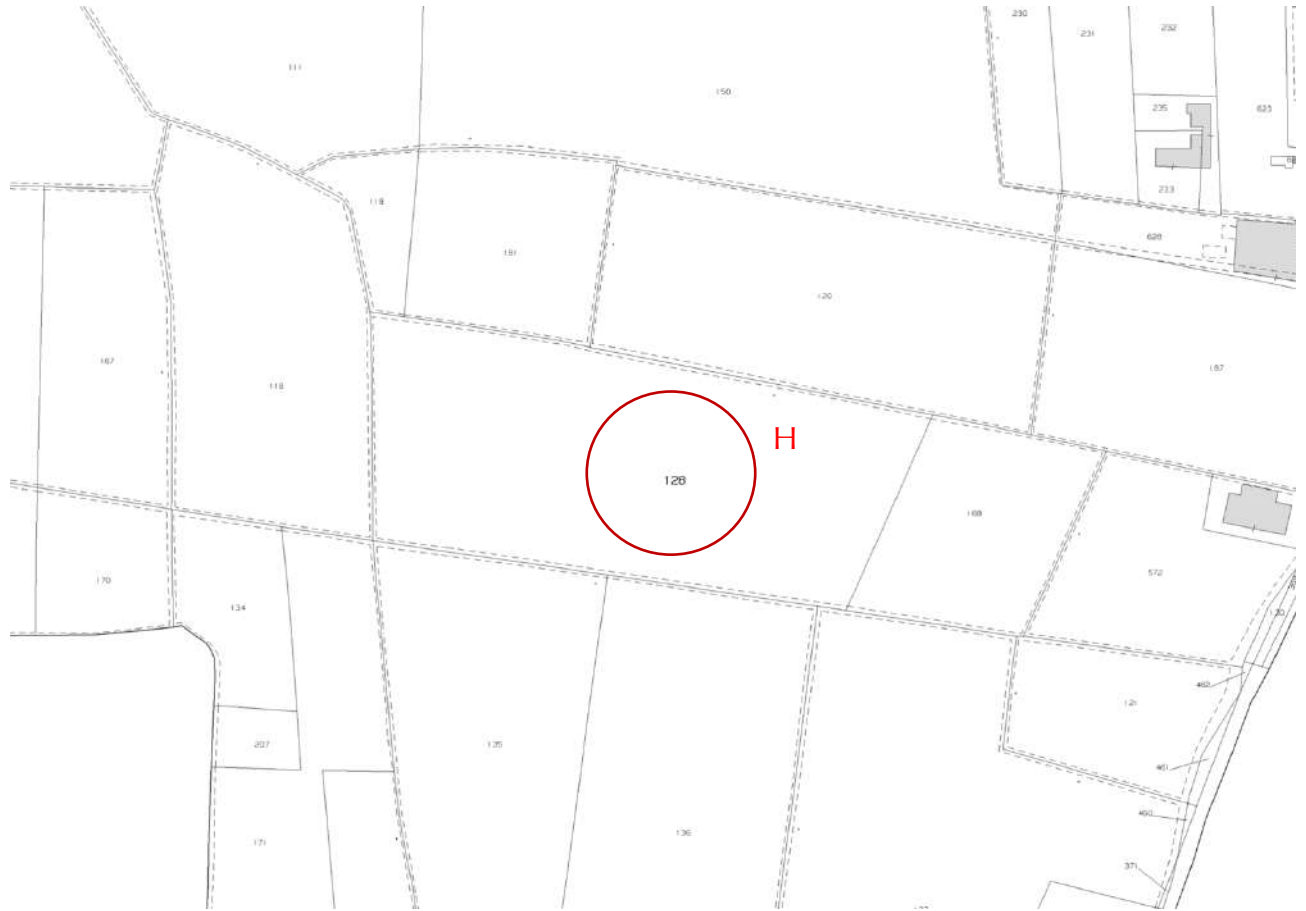
Estratto di mappa catastale – Comune di Isola della Scala

H: Trattasi di un terreno agricolo attualmente non piantumato, situato nel Comune di Salizzole (VR), per la quota di 1/4 del diritto di proprietà attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Composizione: il bene oggetto della vendita si identifica in un terreno agricolo alla data del sopralluogo non piantumato, confinante con altri terreni di analoga fattura.





Estratto di mappa catastale – Comune di Salizzole

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuna la formazione di due lotti di vendita per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

Il Lotto 1 comprende tutti i beni situati nel Comune di Isola della Scala, mentre il Lotto 2 comprende il terreno collocato nel Comune di Salizzole.

Per quanto riguarda il Lotto 1 si è reso necessario inserire tutti i beni in un unico lotto poiché le porzioni di edificio risultano in connessione tra loro dal punto di vista impiantistico e non è possibile una divisione tra le unità stesse. Infatti, all'interno del sub. 5, è collocata un'autoclave che serve tutte le porzioni di edificio residenziale e annessi locali di servizio – magazzino. Inoltre, all'interno del locale indicato catastalmente come soffitta del sub. 1, è installata la caldaia e relativi collegamenti per l'impianto di riscaldamento e acqua calda dell'appartamento adiacente sub. 3.



LOTTO 1

Trattasi di una corte rurale dotata di un ampio spazio aperto comune sul quale si affacciano fabbricati di diversa natura quali: abitazioni, magazzini e depositi necessari per l'attività agricola, stalle e fienili. Completa il lotto di vendita un terreno agricolo situato in prossimità della corte e adiacente alla stalla posizionata sul fronte ovest del lotto. Il lotto si trova nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Cercomano n°14-15, per la quota di: **1/4 del diritto di proprietà** attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dati catastali:

Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 1 – categoria A/2
Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 2 – categoria A/2
Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 3 – categoria A/2
Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 4 – categoria D/10
Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 5 – categoria F/3
Foglio 5 – Mapp. 214 – sub. 6 – B.C.N.C.
Foglio 5 – Mapp. 139

LOTTO 2

Trattasi di un terreno agricolo sito nel Comune di Salizzole (VR), per la quota di: **1/4 del diritto di proprietà** attualmente intestata ai Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dati catastali:

Foglio 12 – Particella 128



DESCRIZIONE LOTTO 1

3. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un edificio situato all'interno della corte Cercomano, lungo la via Cercomano al civico 15 dalle semplici forme che conserva nel suo insieme le caratteristiche architettoniche dell'epoca di costruzione dello stabile. Il complesso oggetto di vendita è dotato di un'ampia corte esterna comune a tutti i sub. ed è composto da porzioni di edificio con destinazione residenziale, da magazzini e depositi necessari per l'attività agricola ed infine stalle e fienili. In posizione ad est rispetto alla porzione residenziale è presente una barchessa caratterizzata da una muratura a corsi alternati di mattoni in cotto e ciottoli di fiume. Completa il lotto oggetto in vendita un terreno agricolo situato in prossimità della corte e posizionato in adiacenza alla stalla collocata sul fronte ovest.

Caratteristiche di zona: Il complesso è interamente collocato in una posizione pianeggiante e quindi di facile gestione ed è situato a circa 7 km dal centro del paese di Isola della Scala e a 5km dal centro del paese di Buttapietra. Il lotto si affaccia sul fronte est sulla via Cercomano mentre sugli altri lati risulta circondato prevalentemente da terreni agricoli e edifici di analoga fattura.

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale distante circa 9 km – Autostrada casello di Verona sud distante circa 15 km – Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante circa 20 km – Stazione ferroviaria Verona Porta Nuova distante circa 15 km.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

A - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 19/09/2022 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR):

FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 1 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Rendita 619,75 €.

Storia catastale:

- COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. VR0266359 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3276.1/2009)
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 1 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Rendita 619,75€.



B - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 20/09/2022 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR):

FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 2 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 159 mq, escluse aree scoperte 159 mq – Rendita 454,48 €.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 2 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 159 mq, escluse aree scoperte 159 mq – Rendita 454,48€.
- COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. VR0266359 in atti dal 21/07/2009 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3276.1/2009)
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 2 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 454,48€.

C - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 20/09/2022 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR):

FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 128 mq, escluse aree scoperte 127 mq – Rendita 495,80€.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 128 mq, escluse aree scoperte 127 mq – Rendita 495,80€.
- COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. VR0266359 in atti dal 21/07/2009 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3276.1/2009)
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 495,80€.

D – Fabbricati ad uso agricolo:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 20/09/2022 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR):

FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 4 – Categoria D/10 – Rendita 8.196,00€.

Storia catastale:

- COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. VR0266359 in atti dal 21/07/2009 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3276.1/2009)
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 4 – Rendita 8.196,00€.



E – Abitazione in corso di costruzione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 20/09/2022 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR):

FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 5 – Categoria F/3

Storia catastale:

- Variazione del 12/01/2011 Pratica n. VR0006360 in atti dal 12/01/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 1024.1/2011)
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 5 – Categoria F/3
- COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. VR0266359 in atti dal 21/07/2009 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3276.1/2009)
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 5 – Categoria F/3

F – B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 20/09/2022 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR):

FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 6

Storia catastale:

- COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. VR0266359 in atti dal 21/07/2009 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3276.1/2009)
FOGLIO 5 – PARTICELLA 214 – SUB. 6

G – Terreno agricolo:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/02/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR):

FOGLIO 5 – PARTICELLA 139 – Qualità Classe Semin. 3 Irrig. – Superficie 15.064 are – Deduzione P1A – Reddito Dominicale 85,58€ – Reddito Agrario 73,91€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 05/10/1988 in atti dal 09/02/1999 (n. 1473.900/1988)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Vincolo destinazione d'uso stalla



È presente una scrittura privata autenticata in data 29/09/87 repertorio n. 9126 – Notaio Lucio Lombardi a favore del Comune di Isola della Scala mediante la quale al fine di ottenere l’ammodernamento della stalla (concessione 130/1987) si costituisce vincolo d’uso del fabbricato a stalla fino all’eventuale variazione delle vigenti norme urbanistiche. Il presente vincolo viene assunto per se, eredi e successori e aventi causa a qualsiasi titolo.

5.2 Storia ipotecaria

ISCRIZIONE del 23/04/2009 - Registro Particolare 3200 Registro Generale 15724

Ipoteca volontaria concessa con atto notarile – notaio Vangelisti Arcadio - Repertorio 30131/9927 del 16/04/2009 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 1300 Registro Generale 6993

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – emesso dal Tribunale di Verona - Repertorio 8669/2009 del 11/12/2009 a favore di Bencivenni Valerio nato il 13/04/1972 a Cento (FE) c.f.
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 18/09/2019 - Registro Particolare 6319 Registro Generale 36736

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona con sede a Verona in data 21/12/2018 - Repertorio 4581 a favore di Intesa San Paolo SPA con sede a Torino (TO) - [REDACTED] c.f.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 27/05/2022 - Registro Particolare 16273 Registro Generale 22351

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile notificato dal Tribunale di Verona in data 21/04/2022 - Repertorio 2346 a favore di Intesa San Paolo SPA con sede a Torino (TO) - c.f. 00799960158 contro [REDACTED] c.f.
[REDACTED] – c.f.
[REDACTED] – c.f.
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 19/10/2022 - Registro Particolare 7844 Registro Generale 44428

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - Repertorio 3907/12222 del 18/10/2022 a favore di Agenzia dell Entrate – Riscossione con sede a Roma (RM) - c.f. 13756881002 contro De [REDACTED]
[REDACTED]



5.3 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 23/04/2009 - Registro Particolare 3200 Registro Generale 15724

Ipoteca volontaria concessa con atto notarile – notaio Vangelisti Arcadio - Repertorio 30131/9927 del 16/04/2009 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] c.f.

ISCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 1300 Registro Generale 6993

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – emesso dal Tribunale di Verona - Repertorio 8669/2009 del 11/12/2009 a favore di [REDACTED].f.

ISCRIZIONE del 18/09/2019 - Registro Particolare 6319 Registro Generale 36736

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona con sede a Verona in data 21/12/2018 - Repertorio 4581 a favore di [REDACTED]

(TO) - [REDACTED] c.f.

[REDACTED] c.f.

[REDACTED] c.f.

TRASCRIZIONE del 27/05/2022 - Registro Particolare 16273 Registro Generale 22351

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile notificato dal Tribunale di Verona in data 21/04/2022 - Repertorio 2346 a favore di Intesa San Paolo SPA con sede a Torino (TO) -

c.f. 00799960158 contro [REDACTED] c.f.

[REDACTED] - c.f.

[REDACTED] - c.f.

ISCRIZIONE del 19/10/2022 - Registro Particolare 7844 Registro Generale 44428

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - Repertorio 3907/12222 del 18/10/2022 a favore di Agenzia dell Entrate – Riscossione con sede a Roma (RM) - c.f. 13756881002 contro De

[REDACTED].

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati per la quota di ¼ ciascuno ai signori:



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

E sono pervenuti all'esecutore [REDACTED]

- secondo atto di compravendita a rogito del Notaio Cicogna Zeno di Verona in data 08/08/1996 con numero di repertorio 289132 e trascritto in data 30/08/1996 ai numeri 23952/17568
- secondo atto di compravendita a rogito del Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala in data 21/12/1990 con numero di repertorio 25555 e trascritto in data 14/01/1991 ai numeri 1677/1439.

Secondo le opportune ricerche i precedenti proprietari risultano essere:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

7. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

I beni oggetto della vendita, alla data del primo sopralluogo avvenuto il giorno 15 novembre 2022 e del secondo sopralluogo avvenuto in data 13 dicembre 2022, risultavano utilizzati dai restanti comproprietari dei beni. Il godimento della quota pari a 1/4 in capo all'esecutore [REDACTED] è sempre stata concessa ad uso gratuito agli altri comproprietari dei beni e all'azienda agricola De Gualdi Gianfrancesco. Tutti i beni oggetto di perizia risultano utilizzati e concessi a titolo gratuito ai restanti comproprietari o familiari.

I beni a destinazione residenziale sono attualmente utilizzati come residenza principale dei rispetti comproprietari – familiari e le annesse porzioni a destinazione agricola, quali stalle, locali di deposito ecc, sono tutte utilizzate dalla società agricola [REDACTED] facente capo ai rispettivi comproprietari.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da una ricerca eseguita per i beni oggetto di perizia non sono presenti contratto di locazione e come dichiarato dagli attuali comproprietari, i beni stessi sono concessi a titolo gratuito per la quota di 1/4 in capo al sig. [REDACTED].

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità che vengono indicate nei capitoli successivi.

9. PRATICHE EDILIZIE

9.1 – Disciplina urbanistica e altre disposizioni

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Isola della Scala (VR), sono così inseriti secondo il Piano degli Interventi vigente:



Terreno - Foglio n. 5, Mappale n. 139 in zona:

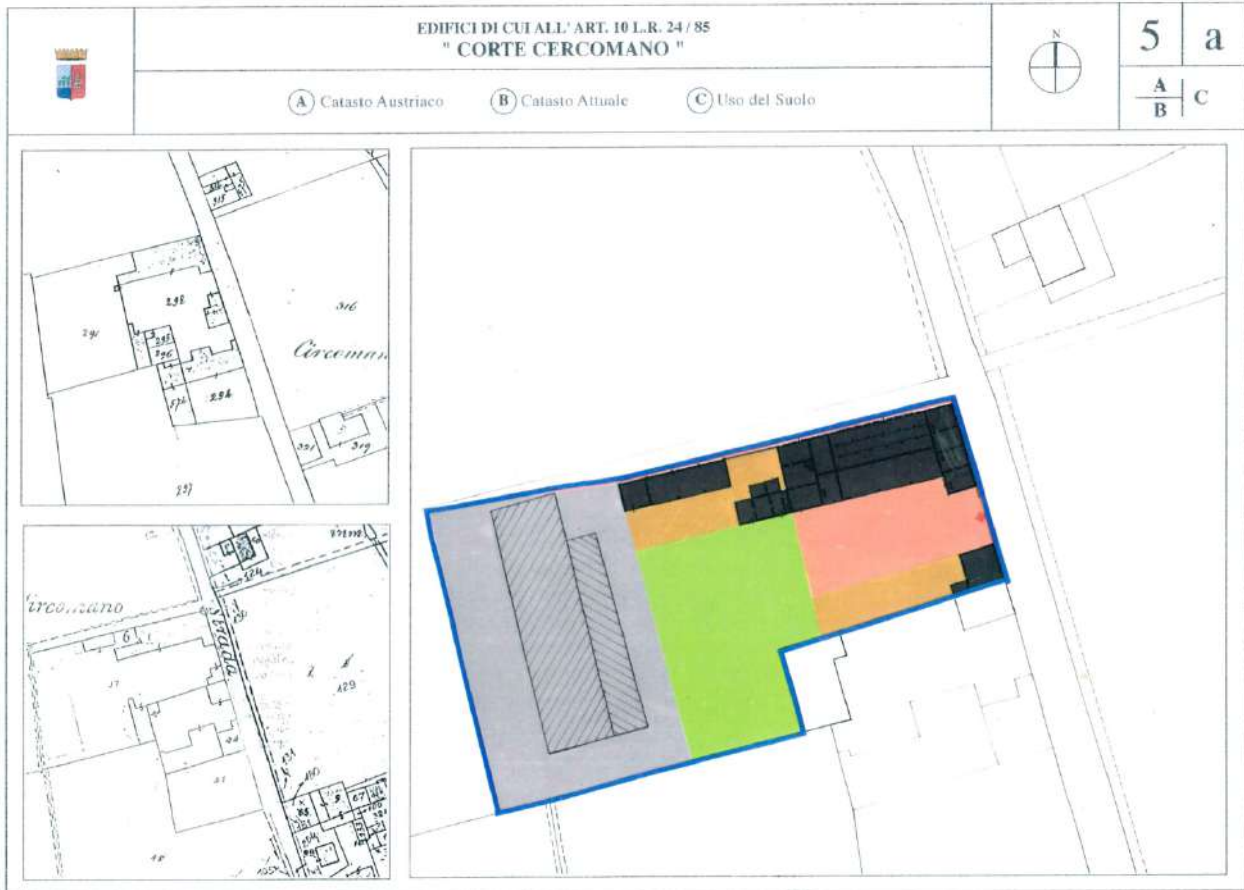
- Zona agricola – Art. 19;
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 48;
- Ambiti prioritari per la protezione del suolo – Art. 19;
- Area ad elevata utilizzazione agricola – Art. 19.
- - Area idonea a condizione – Art. 7.1 (Carta delle Fragilità);
- - Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 01 Agricolo produttivo – Art. 11.1 (Carta della Trasformabilità).
- Non rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata

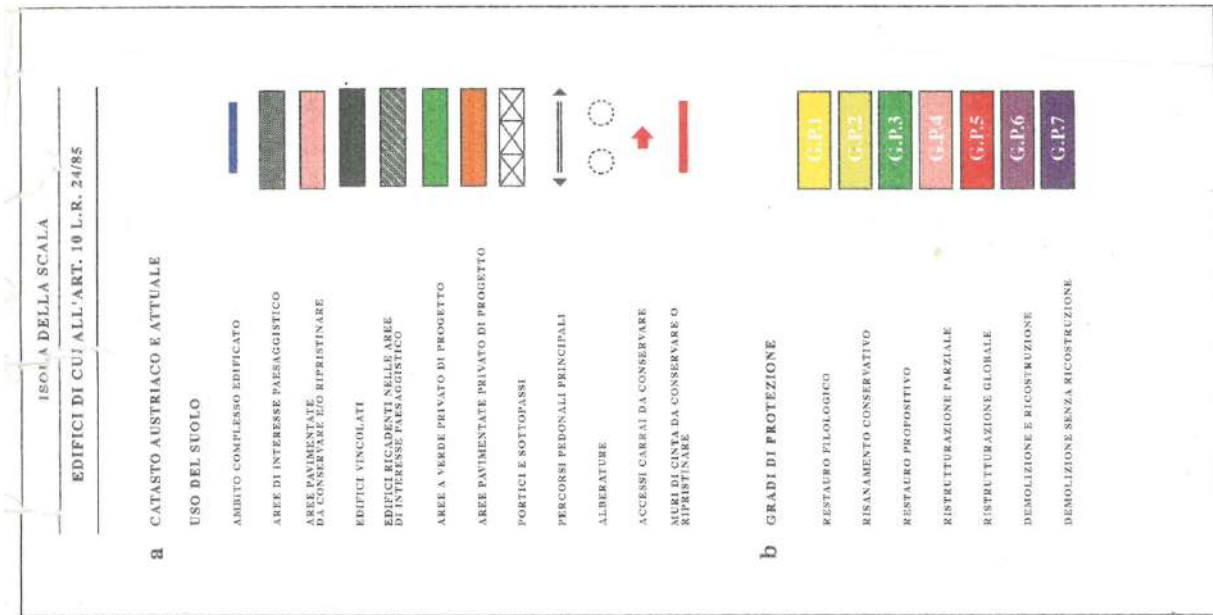
Beni siti al Foglio n. 5, Mappale n. 214 in zona:

- Schede Beni Ambientali BA/5 Corte Cercomano art. 10 L.R. 24/85 – Artt. 23 – 24 – 25;
- Vincolo paesaggistico su parte degli immobili
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 48;
- PARTE Aree con vincolo paesaggistico (corsi d'acqua - D.Lgs. 42/04) – Art. 50;
- Area ad elevata utilizzazione agricola – Art. 19;
- PARTE Aree di rispetto stradale – Art. 37;
- Ambiti prioritari per la protezione del suolo – Art. 19.
- - Area idonea a condizione – Art. 7.1 (Carta delle Fragilità);
- - Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 01 Agricolo produttivo – Art. 11.1 (Carta della Trasformabilità)
- Rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata



Per tutti i beni oggetto di relazione sono inseriti, come da scheda di seguito riportata, diversi gradi di protezione.





9.2 Documentazione esaminata

Presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Isola della Scala (VR), sono state eseguite le ricerche per il bene oggetto di esecuzione e secondo quanto riportato dai Tecnici del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 46 del 1982 per formazione di un nuovo bagno all'interno dell'abitazione, controsoffittatura e pavimentazione del piano primo.
- Concessione n° 130 del 1987 per ampliamento e ammodernamento stalla per vacche da latte
- Concessione n° 127 del 1988 variante per ampliamento e ammodernamento stalla per vacche da latte
- Certificato di agibilità del 14/12/1989 in seguito ai lavori di ampliamento e ammodernamento stalla per vacche da latte
- Concessione n° 143 del 1988 per la costruzione di una pensilina copri mangiatoie per padok manze.
- Certificato di agibilità del 14/12/1989 per la costruzione di una pensilina copri mangiatoie per padok manze.
- DIA prot. 4717 del 18/04/1997 per lavori di sottofondazioni in calcestruzzo di cemento e sperone di sostegno in cotto al muro nord del fabbricato.
- Concessione n° 123 del 1998 per la modifica della recinzione con arretramento accesso

- Concessione n° 239 del 2001 per la manutenzione straordinaria del manto di copertura e ripristino intonaco delle pareti dell'immobile.
- Condono n° 967 per la concessione di alcune opere in sanatoria inerenti il rustico agricolo e un bagno – ripostiglio.

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

9.3 VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

I sopralluoghi effettuati in data 15 Novembre e 13 Dicembre 2022 hanno evidenziato diverse difformità rispetto alla documentazione esaminata.

Sub. 1 – Abitazione:

Dall'accesso agli atti non sono emersi progetti depositati per la porzione interessata e quindi per una valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria catastale costituita nell'anno 2009. È stata fatta una richiesta di planimetria storica ma è emerso che l'unica planimetria depositata risulta essere quella costituita il 21/07/2009.

L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1 settembre 1967 e risulta dotato di un grado di protezione 2 (G.D.P. 2) – risanamento conservativo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato di seguito.

RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2),

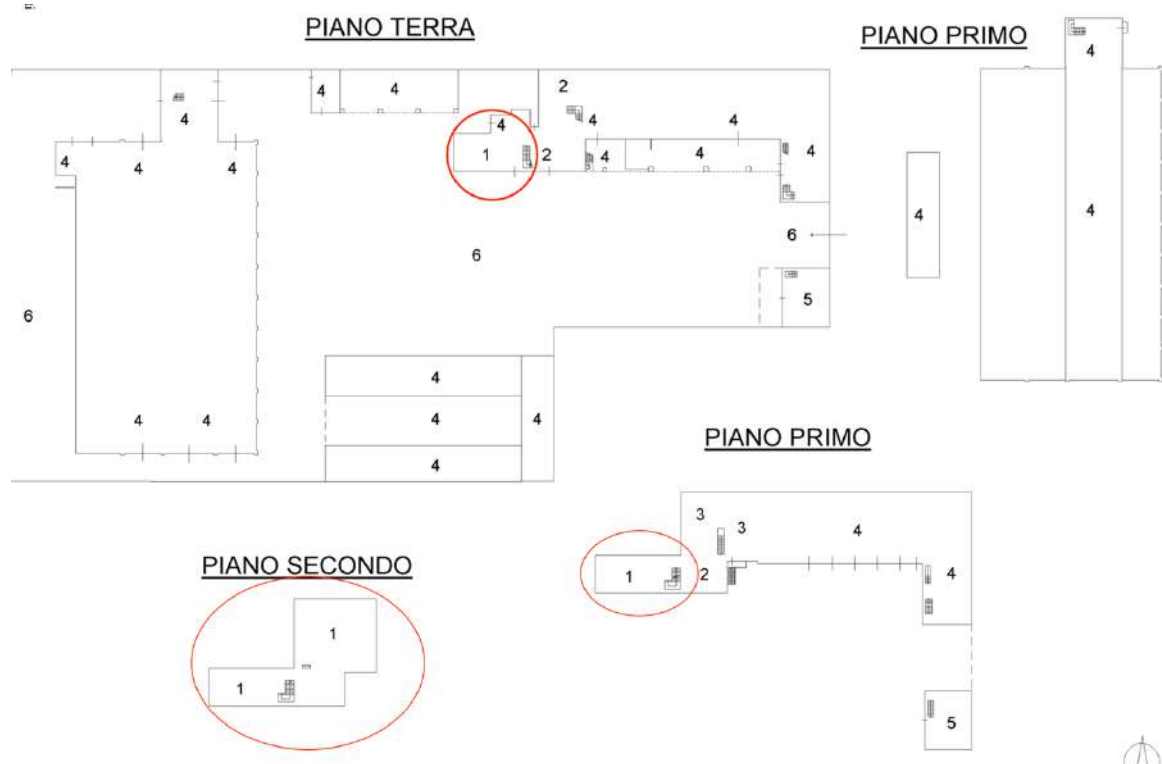
12. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.

13. L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.),*
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;*
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;*
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;*
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;*
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;*



- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione,
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia,
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.



Elaborato planimetrico per individuazione del sub. 1

Rispetto alla planimetria catastale, al piano terra si possono evidenziare le seguenti difformità:

- modifica di una finestra in portafinestra nel locale individuato a soggiorno
- il posizionamento di un camino nel locale cucina
- realizzazione di un collegamento mediante la realizzazione di un disimpegno fuori sagoma con l'unico servizio igienico dell'abitazione realizzato in prossimità della scala di collegamento ai piani superiori.

Tale collegamento risulta difforme in quanto il locale destinato a servizio igienico, come indicato all'interno della pratica di condono inerente al servizio stesso, è direttamente collegato all'abitazione senza la realizzazione della porzione di disimpegno di seguito rappresentata.

Si precisa che la porzione di servizio igienico risulta dotato di un grado di protezione 7 (G.D.P. 7) – demolizione senza ricostruzione e quindi non potrà essere sanato ed è oggetto di demolizione per la presentazione di qualsiasi pratica edilizia. Si precisa che a fronte del G.D.P. 7 e della demolizione di tale porzione dovrà essere ricavato un servizio igienico all'interno dell'abitazione.

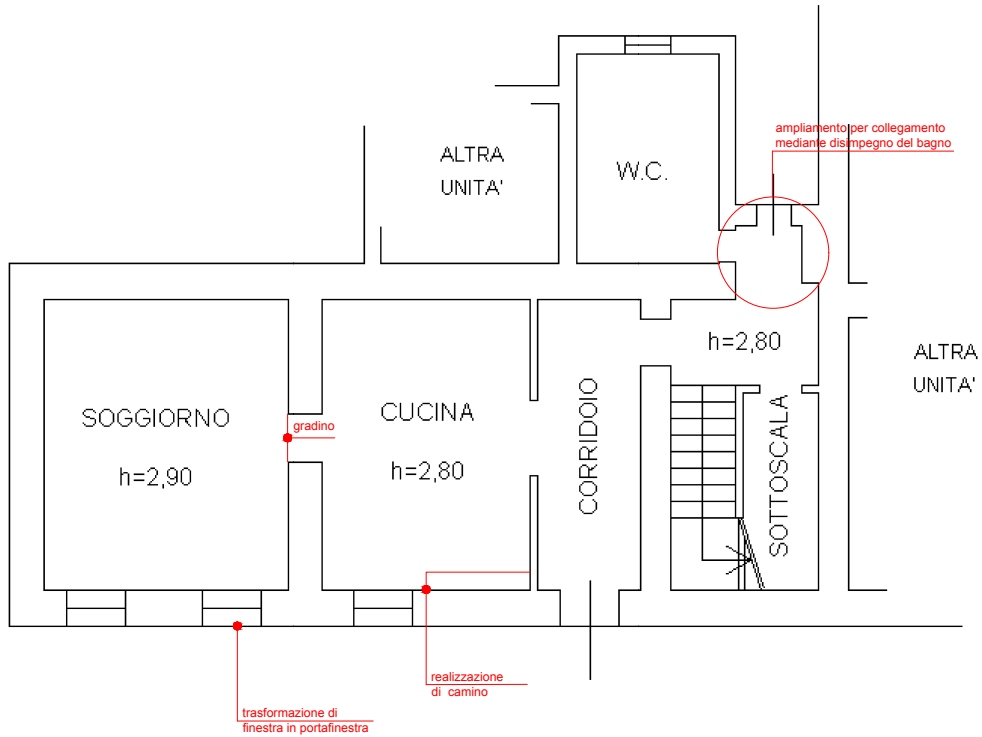
DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (per gli edifici con grado di protezione 7),

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico sanitario.

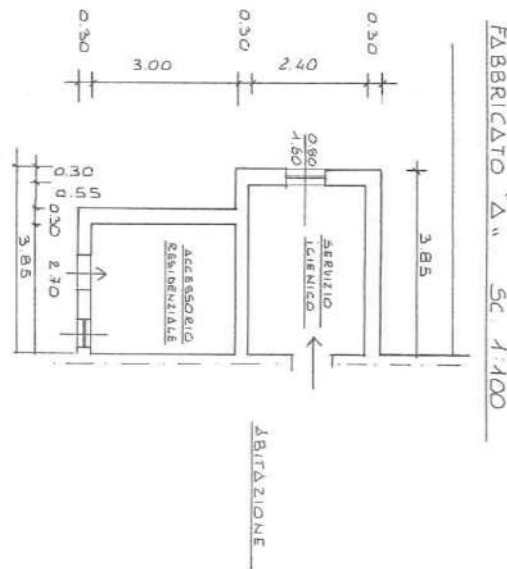
La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

Inoltre, non sono ammesse variazioni prospettiche e quindi andranno ripristinate allo stato originale. Probabilmente, vista le immagini inserite all'interno della schedatura dell'immobile la trasformazione della finestra in portafinestra si tratta di un errore grafico nella rappresentazione della planimetria catastale.





Planimetria catastale del piano terra

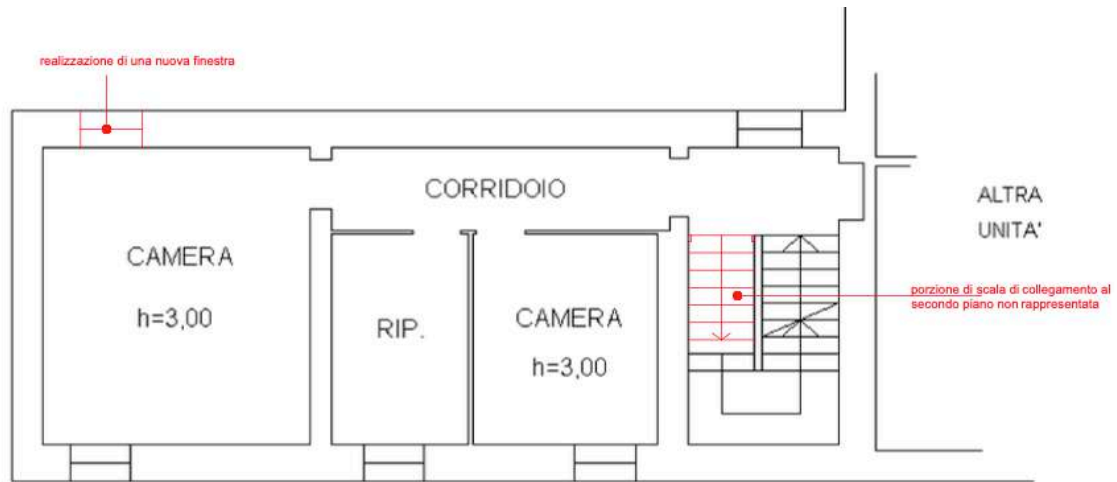


Planimetria del collegamento tra l'abitazione e il servizio igienico inserito all'interno del condono n. 967.

Al piano primo dell'abitazione sono emerse le seguenti difformità:

- Mancata rappresentazione nella planimetria catastale di una finestra
- rappresentazione in maniera differente la partenza della scala per il collegamento del piano secondo.



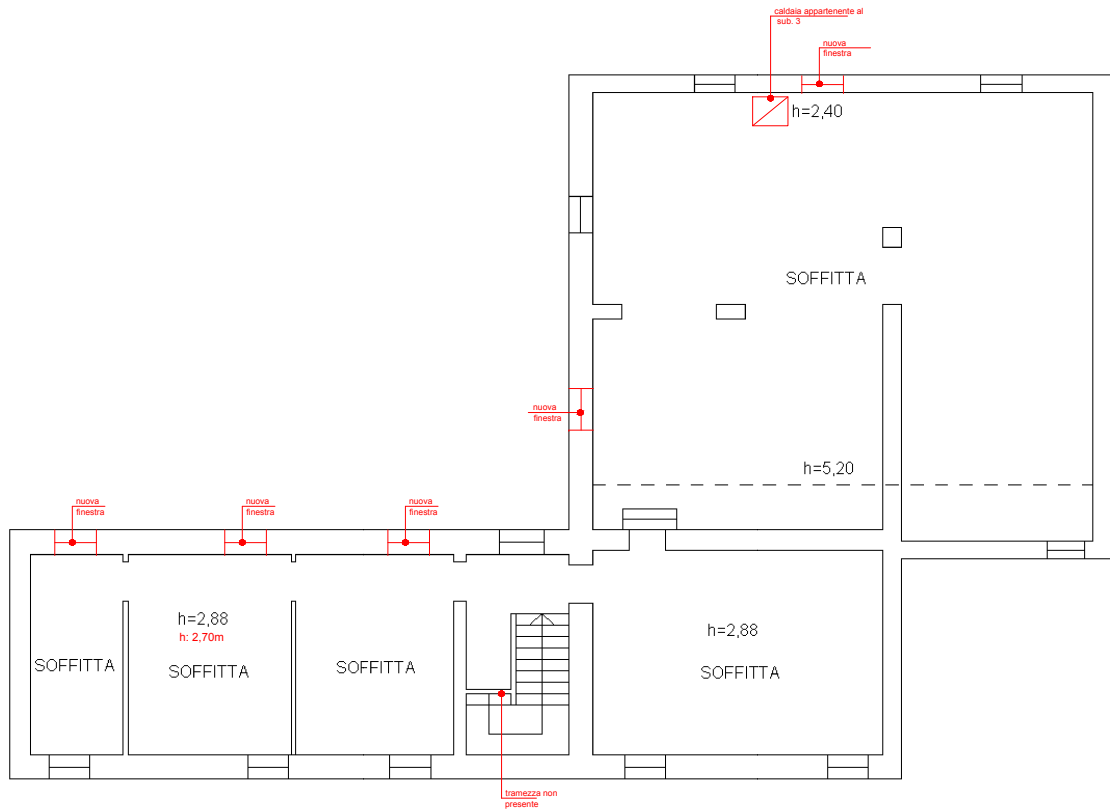


Planimetria catastale del piano primo

Il piano secondo dell'abitazione ospita la zona soffitta e sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Mancata rappresentazione nella planimetria catastale di una finestra
- l'altezza indicata nel locale soffitta risulta essere pari a 270 cm. anziché 288 cm. come indicato nella planimetria catastale
- rimozione di una tramezza nel vano scala

Essendo il bene (sub. 1) dotato di un grado di protezione 2 e dotato in parte di vincolo paesaggistico, non sono ammesse le modifiche prospettiche e quindi dovranno essere rimosse e/o ripristinate le aperture difformi. Inoltre, l'ampliamento al piano terra per il posizionamento del disimpegno di collegamento al bagno non è ammesso su area pavimentata inedificabile tenendo anche in considerazione il grado di protezione 7 (demolizione senza ricostruzione) del locale destinato a servizio igienico.



Planimetria catastale del piano secondo

Le modifiche prospettiche, viste le immagini all'interno della schedatura del 1995 sono frutto di un errore di rappresentazione della planimetria catastale.

Sub. 2 – Abitazione:

Dall'accesso agli atti risulta presente la concessione edilizia n. 46 del 1982 per la porzione interessata e quindi per una valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria della concessione depositata.

L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1 settembre 1967 e risulta dotato di un grado di protezione 2 (G.D.P. 2) – risanamento conservativo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato di seguito e dotato di vincolo paesaggistico.

RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2),

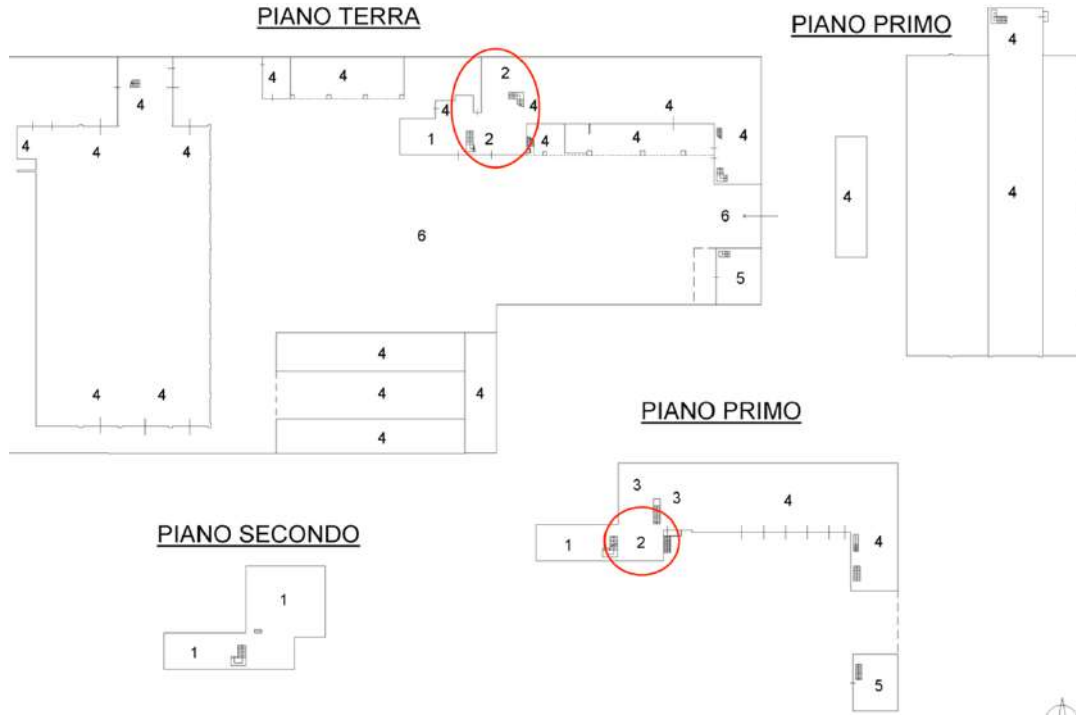
12. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.

13. L'intervento é finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.),
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta

- originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione,
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia,
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.





Elaborato planimetrico per individuazione del sub. 2

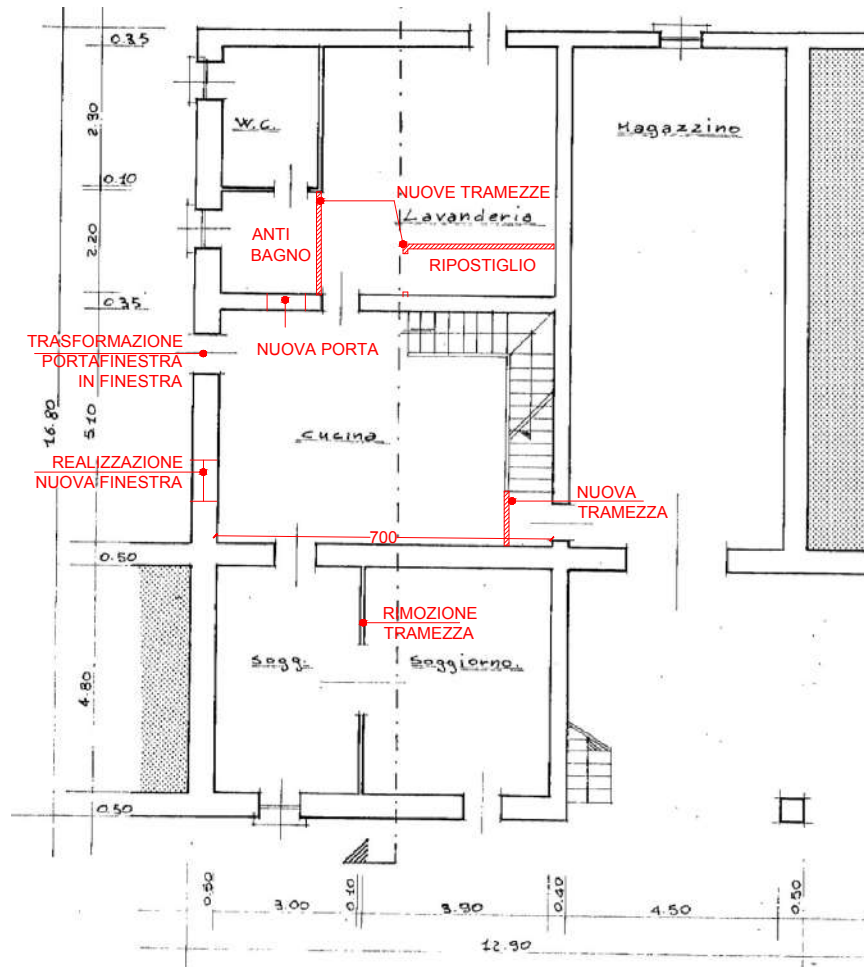
Rispetto alla planimetria inserita nella concessione edilizia n. 46 del 1982, sono emerse diverse difformità di seguito elencate:

- diversa distribuzione interna al piano terra che prevede l'eliminazione della tramezza nel locale soggiorno, la realizzazione di un antibagno con accesso dal locale cucina, la realizzazione di un piccolo ripostiglio e la variazione della destinazione d'uso del locale lavanderia in camera da letto.

Si precisa che il mantenimento del locale lavanderia prevede la realizzazione di un disimpegno di accesso e non può essere direttamente collegato con il locale cucina. Inoltre, non è possibile chiudere con una nuova tramezza il vano sottoscala che dovrà rimanere porzione dell'unità residenziale.

Dal punto di vista prospettico, al piano terra, nel locale cucina è stata realizzata una nuova finestra e trasformata una portafinestra in finestra. Tali modifiche non sono ammesse dal G.D.P. 2 e dovranno essere ripristinate allo stato originario.

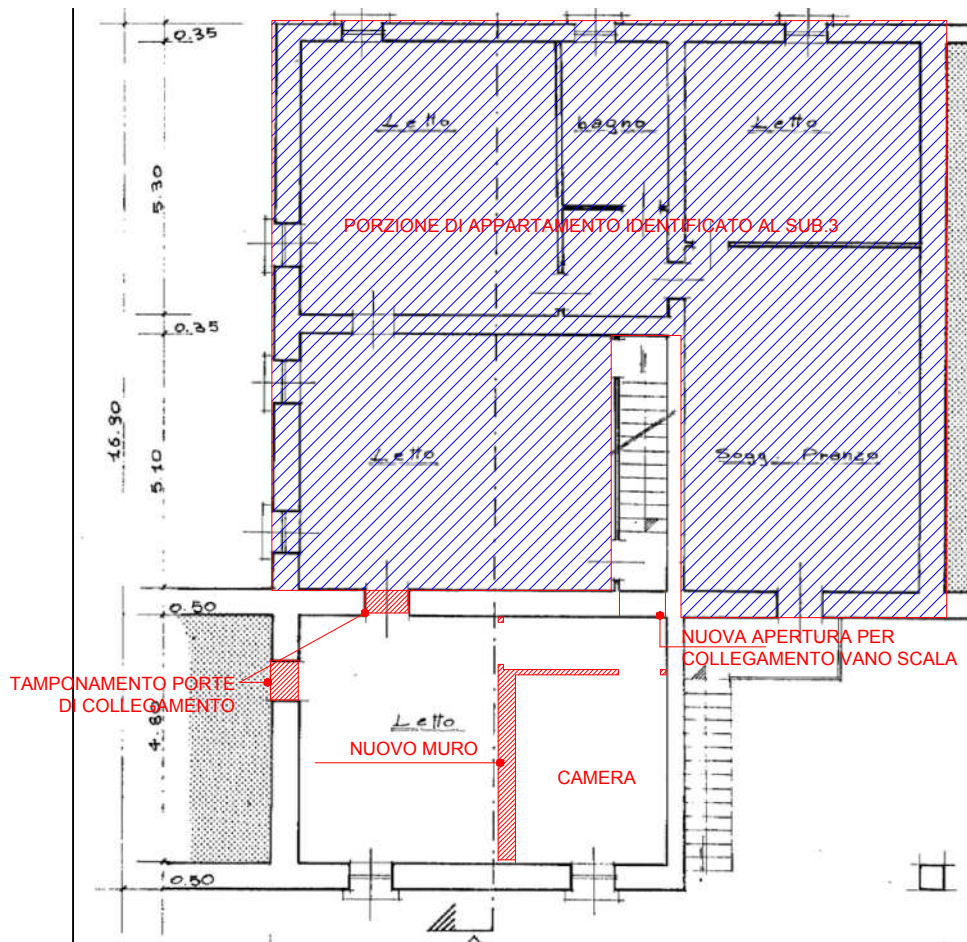




Al piano primo invece sono emerse le seguenti difformità:

- destinazione di una porzione di piano per la realizzazione di un nuovo appartamento identificato catastalmente al sub. 3 e come evidenziato nella planimetria sottostante. Inoltre, nella porzione rimanente al sub. 2, oltre alla realizzazione di una diversa distribuzione dei locali interni sono state tamponate due porte di collegamento con le unità adiacenti. Infine, è stata realizzata una nuova apertura su muratura portante per il collegamento con la scala di accesso al piano terra dell'abitazione.





Al fine di quanto appena descritto sarà necessario presentare una Scia in sanatoria per la divisione delle due unità in rispondenza alle disposizioni igienico sanitarie del R.E. vigente.

Sub. 3 – Abitazione:

Dall’accesso agli atti risulta presente la concessione edilizia n. 46 del 1982 per la porzione interessata e quindi per una valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria della concessione depositata.

L’edificio risulta eretto in data anteriore al 1 settembre 1967 e risulta dotato in parte di un grado di protezione 2 (G.D.P. 2) – risanamento conservativo e in parte di un grado di protezione 3 (G.D.P. 3) – restauro propositivo meglio descritto nell’estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato di seguito e dotato di vincolo paesaggistico.

RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2),



12. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.

13. L'intervento é finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.



RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3)

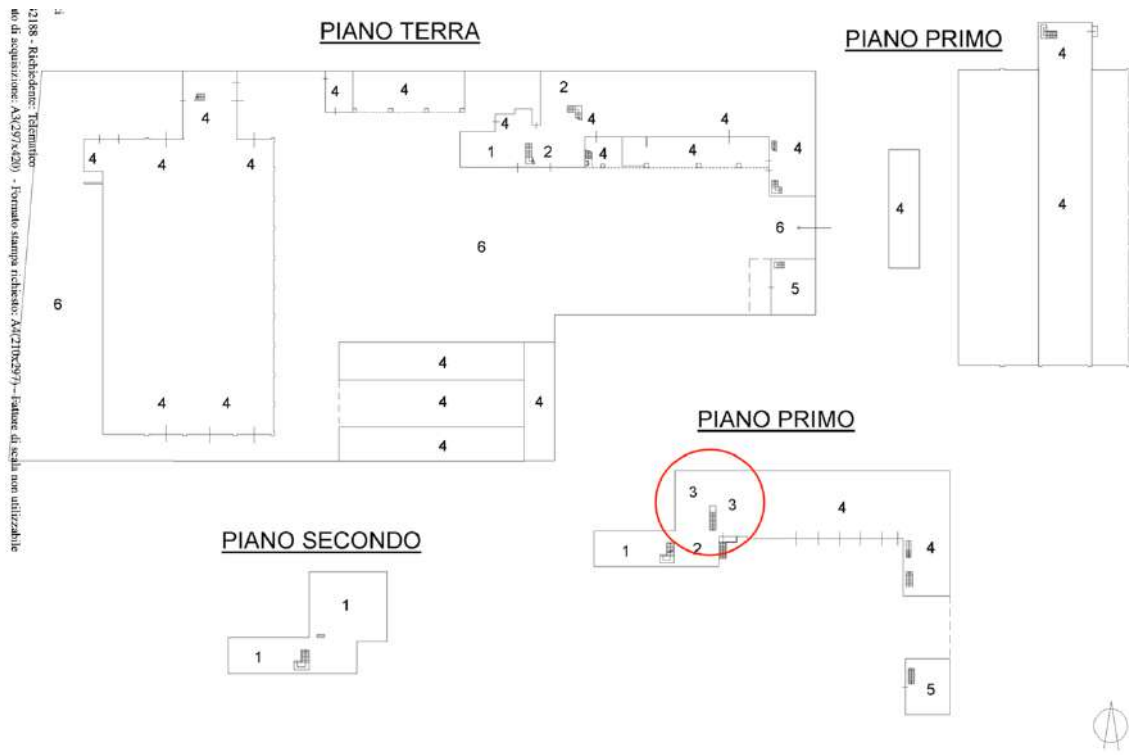
Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici e mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna, per questi edifici é ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile secondo le seguenti prescrizioni:



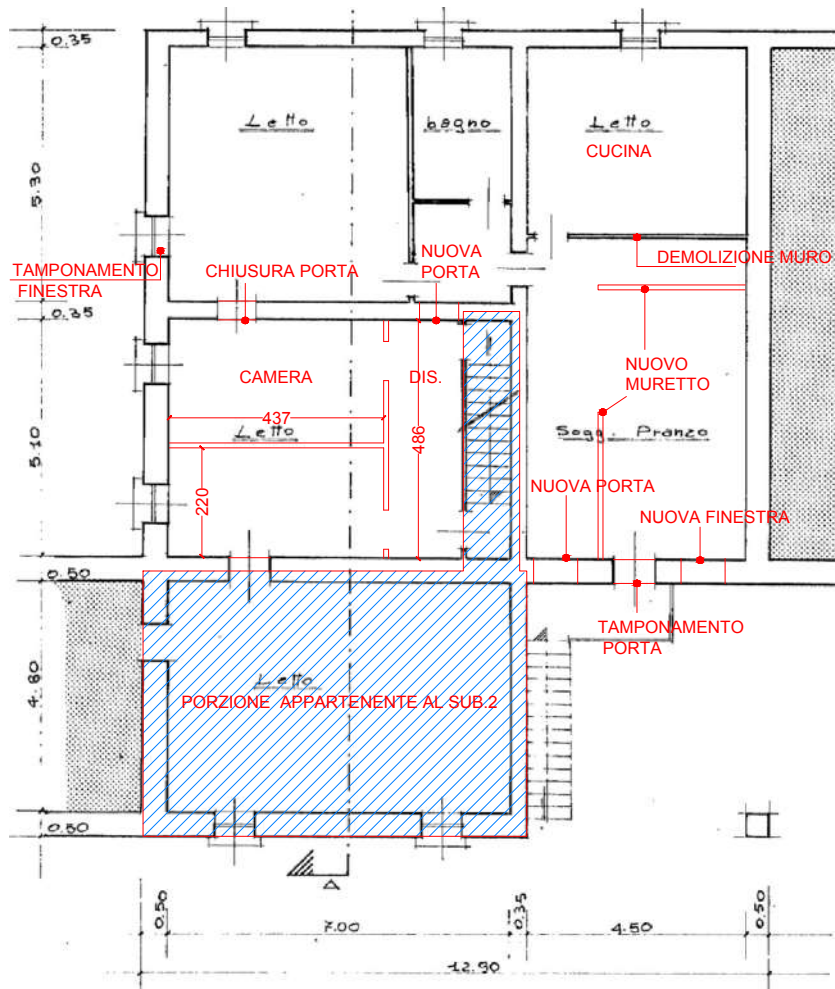
- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
 - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
 - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
 - n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. È vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
 - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
 - p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
 - q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
 - r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista;
- Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate, tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- È possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.





Come evidenziato all'interno della descrizione del sub. 2, una porzione del piano primo è stata destinata per la realizzazione di un nuovo appartamento identificato catastalmente al sub. 3 e sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, sia nei locali destinati alla zona giorno sia nei locali destinati alla zona notte
- tamponamento di alcune porte di collegamento con il resto del piano per rendere autonoma la nuova unità residenziale
- Variazione di alcune forometrie sia sul fronte ovest che sul prospetto principale dell'abitazione. Tali modifiche prospettiche non sono ammesse dal grado di protezione a cui appartiene la porzione interessata e quindi dovranno essere ripristinate come indicate nella concessione edilizia.



Al fine di quanto appena descritto sarà necessario presentare una Scia in sanatoria per la divisione delle due unità in rispondenza alle disposizioni igienico sanitarie del R.E. vigente.

Sub. 4 – Annesso abitazione (wc – accessorio):

Dall'accesso agli atti risulta presente un condono edilizio n. 967 del 1997 per la porzione interessata e quindi per una valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria della concessione depositata.

L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1 settembre 1967 e risulta dotato in parte di un grado di protezione 7 (G.D.P. 7) – demolizione senza ricostruzione.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 7)

- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie é intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico sanitario. La demolizione senza ricostruzione delle sovrapposizioni e sovrastrutture indicate nel Piano, é



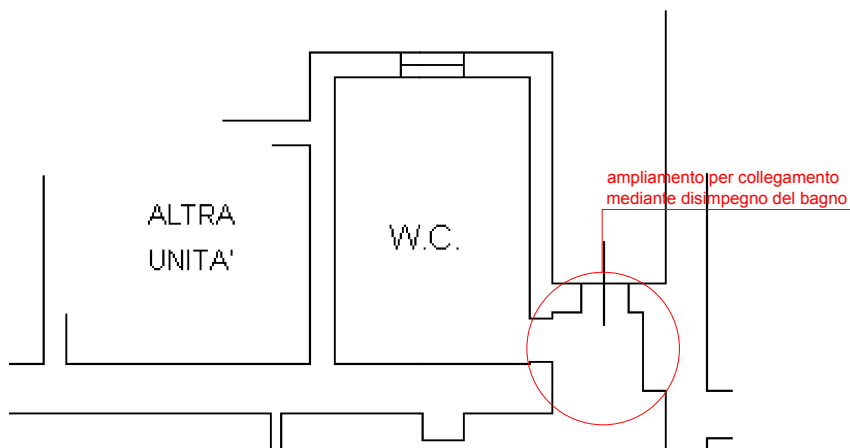
condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.



La porzione interessata risulta difforme rispetto al condono edilizio in quanto è stato realizzato un piccolo disimpegno fuori sagoma per il collegamento laterale del servizio igienico alla porzione di abitazione al piano terra. Di seguito viene rappresentato nella prima immagine la difformità riscontrata e nella seconda immagine la planimetria inserita all'interno del condono edilizio.

Inoltre, la porzione identificata nella planimetria del condono come accessorio residenziale risulta difforme in quanto variato in altezza.

Si fa presente che eventuali modifiche non risultano sanabili in quanto il grado di protezione assegnato prevede la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture quale condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.



demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie é intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico sanitario. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, é condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

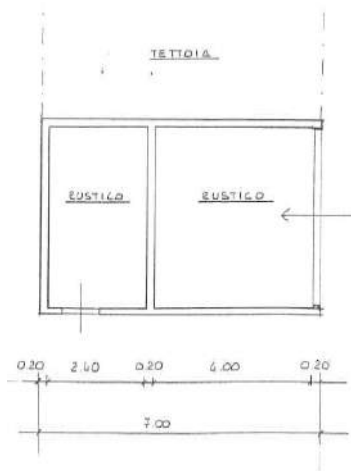
Si fa presente che eventuali modifiche non risultano sanabili in quanto il grado di protezione assegnato prevede la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture quale condizione inderogabile per il rilascio de qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.



Foto da condono n. 967.



Foto da sopralluogo



Planimetria inserita all'interno del condono n. 967.

Sub. 4 – Stalla:

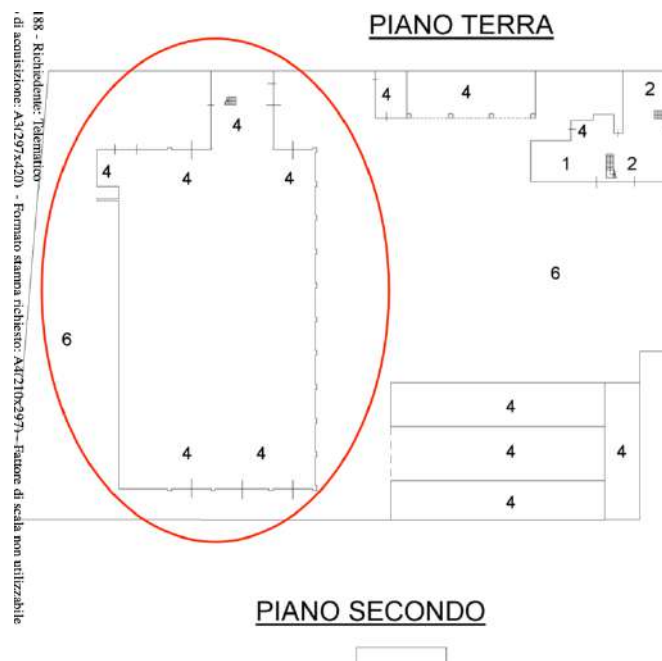
Dall'accesso agli atti risulta presente una concessione edilizia n. 130 del 1987 per la porzione identificata come stalla posizionata più ad ovest del lotto. Per una valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria della concessione stessa e sono emerse le seguenti difformità:

- la stalla risulta avere una porzione di edificio sporgente rispetto al sedime del fabbricato e posizionato sul fronte ovest non rappresentato negli elaborati grafici.
- la porzione di edificio più bassa posizionata sul fronte nord, realizzata probabilmente in epoca più recente rispetto al resto del fabbricato, risulta non rappresentata nei prospetti.

Tali difformità risultano non sanabili e andranno demolite.

Si fa presente che la porzione di deposito attrezzi agricoli presente sul fronte nord risulta rappresentato solamente in sagoma all'interno dei prospetti della concessione edilizia ma comunque risulta presente nell'orto foto ante 67.

Dal punto di vista prospettico, risultano variate alcune forometrie sia sul lato nord che sul lato sud e si identificano nella realizzazione di una porta di accesso anziché due portoncini sul lato destro dell'edificio e dovranno essere oggetto di sanatoria.





Porzione di stalla non autorizzata



Porzione di edificio non autorizzata realizzato probabilmente in epoca più recente che andrà demolito

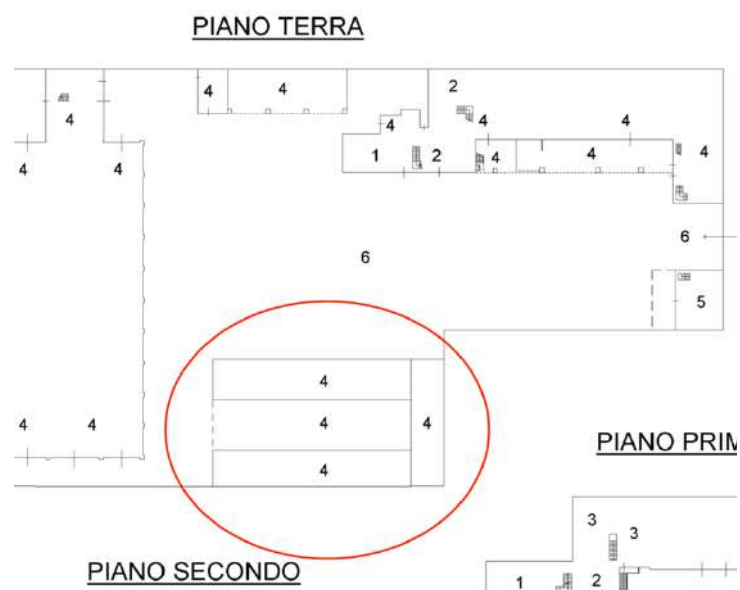




Edificio rappresentato solamente in sagoma nella concessione edilizia n° 130/87.

Sub. 4 – Stalla esterna (padok) e annesso rustico:

Dall'accesso agli atti risulta presente una concessione edilizia n. 143 del 1988 per la porzione identificata come stalla esterna – padok e quindi per una valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria della concessione stessa.

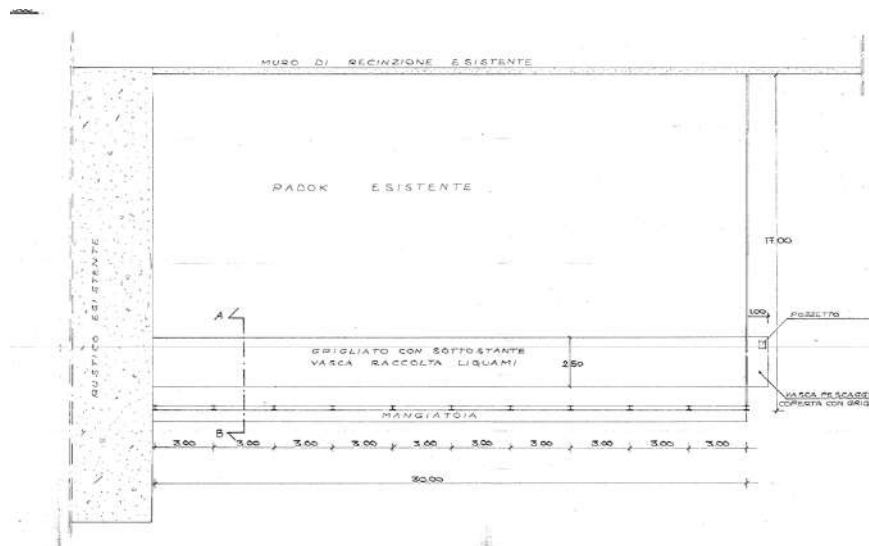


Secondo quanto verificato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di una tettoia più a nord difforme sia per dimensione che per il suo posizionamento rispetto alla concessione edilizia
- realizzazione di una seconda tettoia più a sud posizionata in aderenza al muro di confine e mai rappresentata negli elaborati grafici.

Si sottolinea che tali tettoie risultano essere dotate di struttura in ferro e copertura in eternit e che non sono sanabili in quanto ricadenti in area a verde inedificabile.

Per quanto riguarda il rustico posizionato di testa rispetto al padok non sono presenti titoli edilizi depositati e risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Si fa presente che il rustico risulta in pessime condizioni di manutenzione e che l'accesso allo stesso è stato limitato per motivi di sicurezza visto la precarietà del solaio e la difficoltà di accesso interno. Si è potuto riscontrare comunque che, rispetto alla planimetria catastale depositata risultano variare le forometrie del piano terra.



Planimetria inserita all'interno della concessione edilizia n. 143 del 1988



Individuazione delle tettoie non autorizzate



Sub. 4 – Fienile – deposito attrezzi agricoli:

Dall'accesso agli atti non sono emersi progetti depositati per la porzione interessata e quindi per una valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria catastale costituita nell'anno 2009. È stata fatta una richiesta di planimetria storica ma è emerso che l'unica planimetria depositata risulta essere quella costituita il 21/07/2009.

L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1 settembre 1967 e risulta dotato di un grado di protezione 3 (G.D.P. 3) – restauro propositivo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato di seguito.

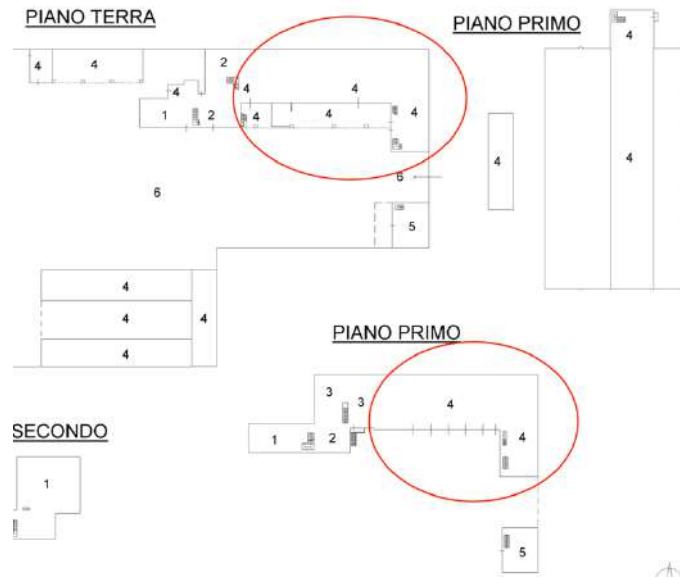
RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3)

Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici e mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna, per questi edifici è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);*
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;*
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;*
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;*
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo*
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;*





Secondo quanto verificato durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- in una porzione del fienile posizionato al piano terra, compreso il deposito al di sotto dell'abitazione (Sub.3) risulta avere una nuova destinazione d'uso per la realizzazione di un'unità immobiliare. Tale difformità non è sanabile e dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso originale dei locali poiché non è possibile trasformare i locali in residenziale ed è necessaria la conservazione e il ripristino dell'impianto strutturale.
- all'interno della porzione di deposito posizionata sotto al sub. 3, nel locale principale manca la rappresentazione di una finestra sul fronte nord.

Inoltre, da una ripresa fotografica del prospetto nord presente all'interno della concessione edilizia n° 68 del 1997 è emerso che, nel corso degli anni, sono state seguite delle modifiche alle aperture presenti senza la presentazione di alcun titolo autorizzativo. Tali modifiche prospettiche non sono ammesse dalla presenza del vincolo paesaggistico e dal grado di protezione (G.D.P. 3) e quindi andranno ripristinate allo stato originario.

RIPRESA FOTOGRAFICA N° 4



Prospetto nord presente all'interno della concessione n° 68 del 1997





Ripresa fotografica durante il sopralluogo

Dal punto di vista planimetrico rispetto alla planimetria catastale risultano variate alcune disposizioni interne come rappresentato dall'immagine sottostante.

Sub. 5 – Unità in corso di costruzione:

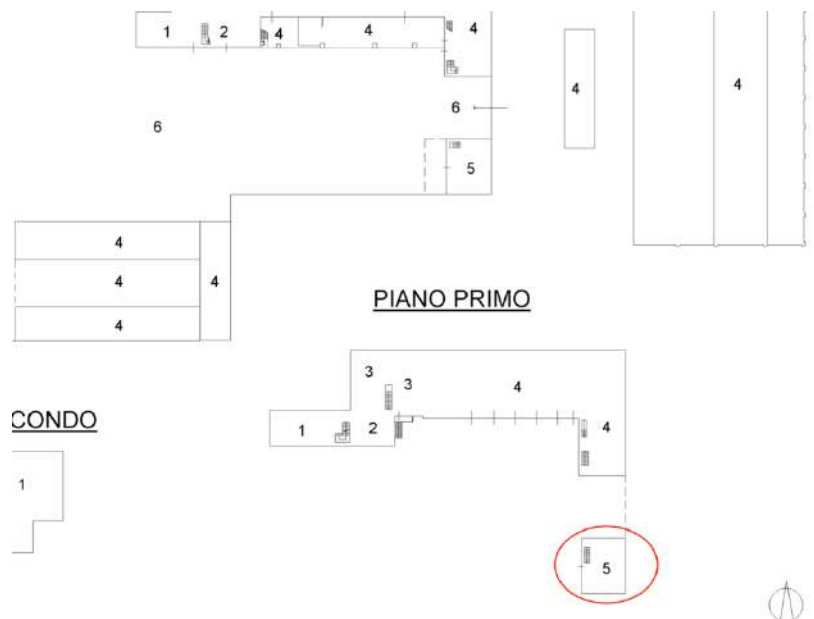
Dall'accesso agli atti non sono emersi progetti depositati per la porzione interessata ed essendo classificato catastalmente come in corso di costruzione non è presente agli atti alcuna planimetria catastale. L'unica traccia di planimetria per la porzione posizionata sul fronte strada alla sinistra dell'ingresso principale pare essere la planimetria inserita all'interno della schedatura degli immobili definita dal Comune di Isola della Scala (P.R.G. variante L.R. 24/85-1995; riferimento scheda "A", edificio n.8 sezione n.5). L'edificio risulta dotato di un grado di protezione 3 (G.D.P. 3) – restauro propositivo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato di seguito e dotato di vincolo paesaggistico.

RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3)

Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici e mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna, per questi edifici è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.

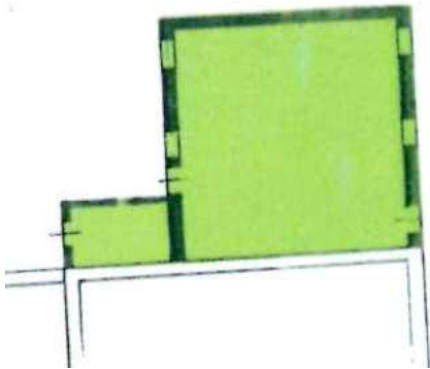
L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);*
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;*
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;*
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;*
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo*
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;*



Rispetto a quanto indicato nella planimetria della schedatura:

- Il fronte affacciato sulla corte interna risulta essere preceduto da un porticato. Inoltre, la facciata presenta delle variazioni nelle aperture con due nuove forometrie sul lato destro del volume e una finestra murata.
- La porzione “esterna” al volume principale del fabbricato, in aderenza al muro di confine risulta assente.
- Gli interni presentano una diversa distribuzione. Lo spazio interno infatti risulta essere suddiviso in più stanze: uno spazio d’ingresso in cui è posta anche la scala che porta al piano superiore, una stanza e un bagno con antibagno.



Planimetria da schedatura



Foto esterni da sopralluogo.



Foto da sopralluogo piano terra

Si fa presente che il porticato risulta non sanabile e dovrà essere demolito poiché è stato realizzato su area pavimentata inedificabile e dotata di vincolo paesaggistico. Inoltre, le modifiche prospettiche non sono ammesse ed è necessaria la conservazione e ripristino dell’impianto strutturale.



10. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTI DI STIMA

Il lotto oggetto di vendita si identifica in una corte agricola dotata di un ampio spazio aperto comune sul quale si affacciano fabbricati di diversa natura quali: abitazioni, magazzini e depositi necessari per l'attività agricola, stalle e fienili.

SUB. 1 – ABITAZIONE:

La porzione interessata si trova situata in testa all'ala nord - ovest della corte e consiste in un'abitazione disposta su tre livelli con accesso dalla corte comune e dotata di un doppio affaccio. Il piano terra è suddiviso in un corridoio d'ingresso, una cucina dotata di camino, un soggiorno con travi in legno a vista ed un bagno finestrato. Una scala conduce al primo piano dove si trova la zona notte suddivisa in un corridoio di distribuzione che conduce alla camera matrimoniale, ad una camera singola ed un ripostiglio. Il secondo piano si sviluppa su una superficie più ampia rispetto al perimetro sottostante della casa, al di sopra delle altre abitazioni. Il piano risulta adibito interamente a soffitta e presenta uno scarso stato manutentivo sia dei serramenti, sia delle parti murarie che della copertura. Si fa presente che la parte nord è uno spazio a doppia altezza e ospita la caldaia a gas dell'appartamento adiacente identificato con il subalterno n°3. Si rimanda al capitolo verifica della conformità edilizia e catastale per una descrizione delle problematiche riscontrate.

Caratteristiche strutturali:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Cotto e ciottoli dell'epoca di costruzione	Medioci
Strutture orizzontali	Legno	Medioci
Manto di copertura	Copertura in cotto a falde inclinate	Scarse (in alcuni punti sono presenti infiltrazioni)

Caratteristiche edilizie e costruttive:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso	Alluminio e vetro semplice	Medioci
Infissi interni	Legno tamburato di colore marrone	Medioci
Infissi esterni	Legno con vetro semplice	Scarse
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno con zanzariere al piano primo	Medioci
Pareti interne	Le pareti interne sono intonacate di colore bianco	Scarse (necessitano di risanamento e tinteggiatura)
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica al piano terra	Medioci
	Pvc al piano primo	Scarse
	Cotto al piano secondo	Medioci
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Scarse

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Riscaldamento	GPL con caldaia al piano primo	Scarse	Apparentemente non a norma
Elettrico	In parte sottotraccia e in parte con tubazioni e scatole esterne.	Scarse	Apparentemente non a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'autoclave posizionato nella porzione di edificio all'ingresso principale	Scarse	Apparentemente non a norma
Fognatura	Non presente. È presente una cisterna esterna a servizio di tutte le abitazioni che mediamente viene svuotata 2 volte all'anno	Scarse	Da verificare
Citofonico	Presente	Funzionante	Da verificare
Telefonico	Non presente	/	/
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Presente	Scarse	Da verificare

Calcolo superfici Sub. 1 – Abitazione:

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno	30,50 mq.	1	30,50 mq.
Cucina	22,85 mq.	1	22,85 mq.
Corridoio	19,60 mq.	1	19,60 mq.
Sottoscala	12,00 mq.	1	12,00 mq.
PIANO PRIMO			
Camera	31,35 mq.	1	31,35 mq.
Camera	13,75 mq.	1	13,75 mq.
Ripostiglio	10,20 mq.	1	10,20 mq.
Corridoio	17,90 mq.	1	17,90 mq.
PIANO SECONDO			
Soffitta	284,85 mq.	0,30	85,45 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			244,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

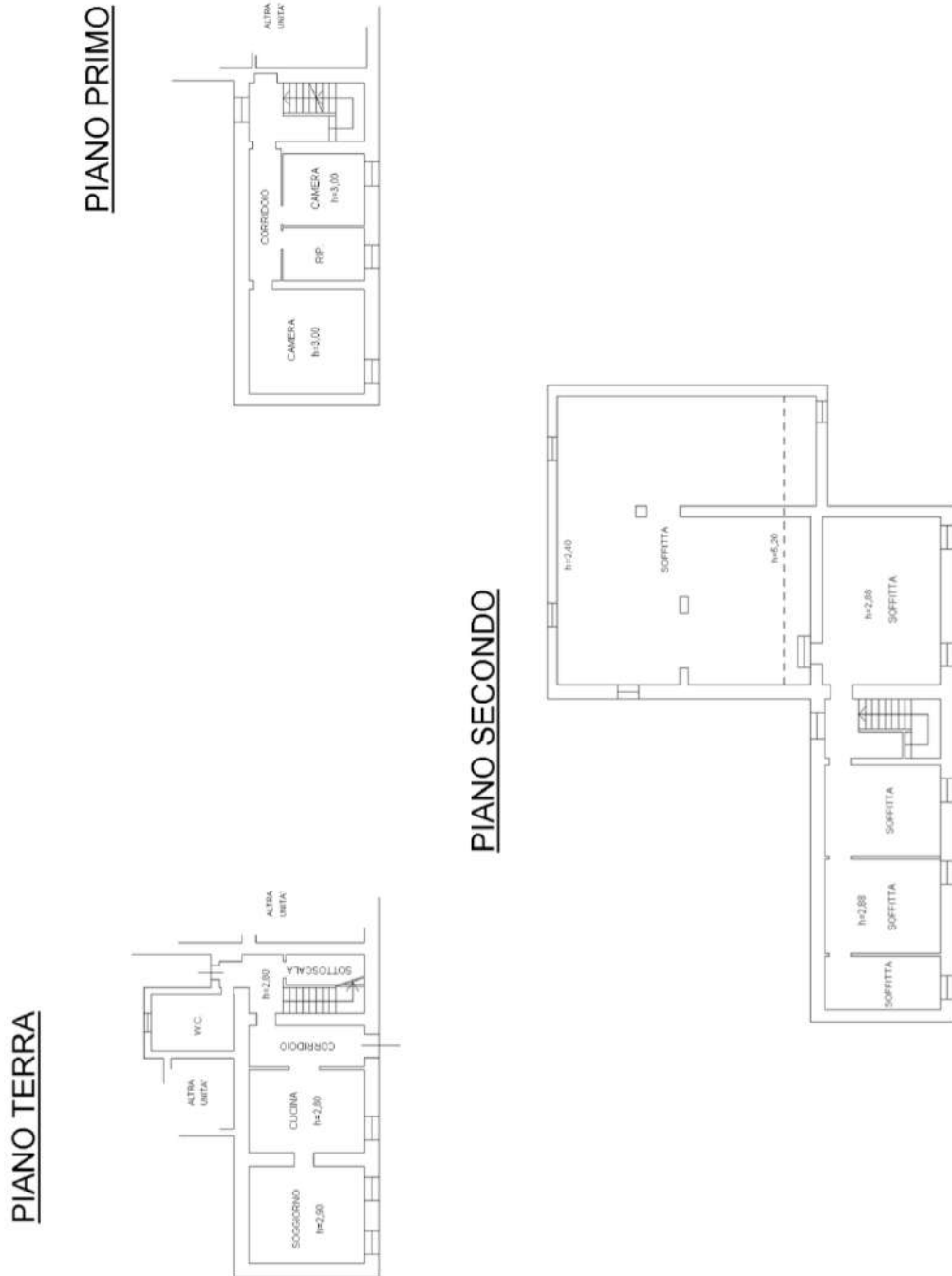
- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%



- Posti auto scoperti
- Posti auto coperti
- Sottotetti non abitabili
- Soppalchi abitabili
- Verande
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)

coefficiente	20%
coefficiente	35%
coefficiente	30 - 35%
coefficiente	80%
coefficiente	80%
coefficiente	60%

Planimetria Sub. 1 – Abitazione:



In assenza di planimetrie depositate presso il Comune sono state riportate le planimetrie catastali



SUB. 2 – ABITAZIONE:

L'abitazione identificata al sub. 2 è posta centralmente alla casa padronale e in adiacenza alla porzione precedentemente descritta. Il bene consiste in una porzione di abitazione disposta su due livelli con accesso dalla corte principale e dotata di un triplo affaccio. Il piano terra è suddiviso in un soggiorno con camino, una cucina abitabile, un antibagno che precede un bagno finestrato e infine una lavanderia dotata di ripostiglio, attualmente utilizzata come camera da letto. Una scala conduce al primo piano ove sono collocate due stanze attualmente utilizzate come camere da letto. La caldaia risulta essere collocata in un locale tecnico accessibile esternamente posto sul retro dell'abitazione e appartenente ai locali identificati con il subalterno n°4. Si fa presente che in caso di demolizione della porzione di sub. 4 come precedentemente descritto si dovrà prevedere lo spostamento di tale caldaia a servizio dell'unità residenziale.

Si rimanda al capitolo verifica della conformità edilizia e catastale per una descrizione delle problematiche riscontrate.

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Cotto e ciottoli dell'epoca di costruzione	Mediocri
Strutture orizzontali	Legno	Mediocri
Manto di copertura	Copertura in cotto a falde inclinate	Scarse (in alcuni punti sono presenti infiltrazioni)

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Alluminio e vetro semplice	Discrete
Infissi interni	Legno tamburato di colore marrone	Discrete
Infissi esterni	Legno con vetro semplice	Discrete
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno con zanzariere e inferiate in ferro	Mediocri
Pareti interne	Le pareti interne sono intonacate di colore bianco	Discrete
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica al piano terra e primo	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Discrete

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Riscaldamento	GPL con caldaia all'interno della porzione (sub. 4) posta sul retro.	Scarse	Apparentemente non a norma
Elettrico	Impianto sottotraccia con scatole incassate	Mediocri	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'autoclave posizionato nella porzione di edificio all'ingresso principale	Scarse	Apparentemente non a norma
Fognatura	Non presente. È presente una cisterna esterna a servizio di tutte le abitazioni che	Scarse	Da verificare

	mediamente viene svuotata 2 volte all'anno		
Citofonico	Presente	Funzionante	Da verificare
Telefonico	Non presente	/	/
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Presente	Scarse	Da verificare

Calcolo superfici Sub. 2 – Abitazione:

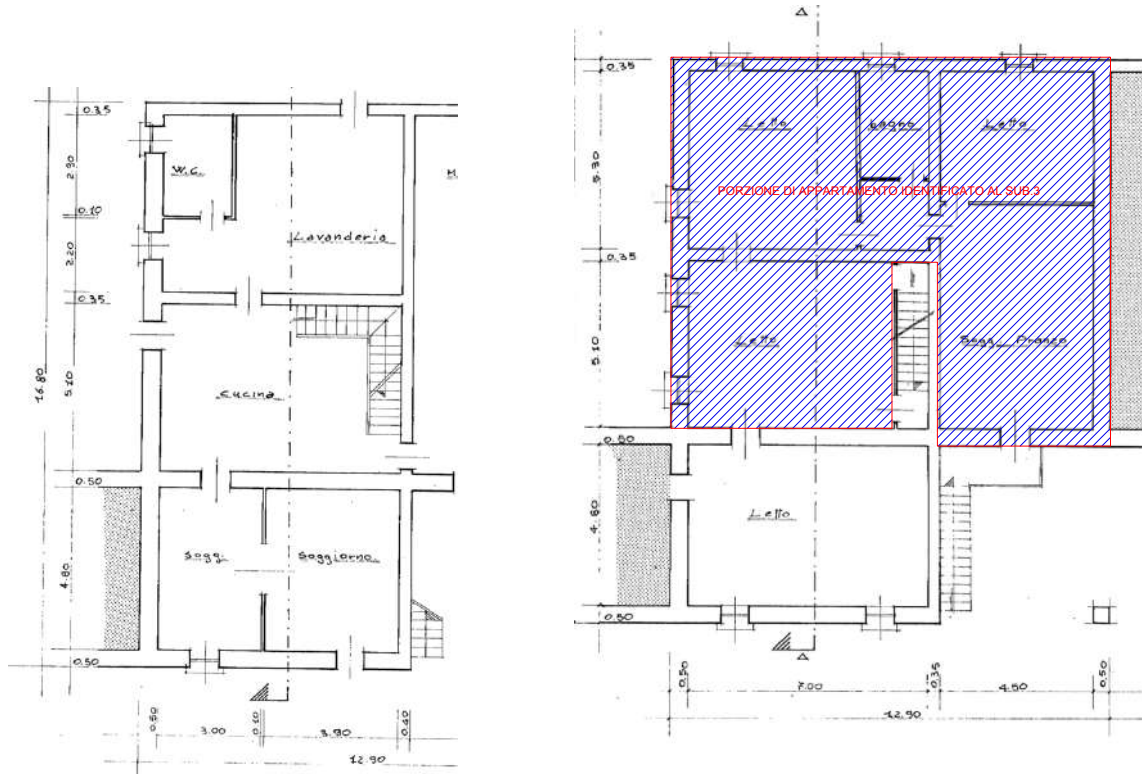
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno	41,90 mq.	1	41,90 mq.
Cucina	40,60 mq.	1	40,60 mq.
Lavanderia	35,00 mq.	1	35,00 mq.
Bagno	8,50 mq.	1	8,50 mq.
PIANO PRIMO			
Camera	41,60 mq.	1	41,60 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			168,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30 - 35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%



Planimetria Sub. 2 – Abitazione:



Planimetrie derivanti dalla concessione n. 46 del 1982

SUB. 3 – ABITAZIONE:

L’abitazione identificata al sub. 3 è posta in adiacenza alla porzione di abitazione precedentemente descritta. Consiste in una porzione di abitazione distribuita su un unico livello, corrispondente al primo piano, con accesso dalla corte esterna comune mediante una scala esterna di collegamento posizionata sotto al portico. Il piano è suddiviso in una zona giorno dotata di travi a vista in legno e composta da un soggiorno e una cucina. Un disimpegno conduce alla zona notte composta da un bagno finestrato, una camera matrimoniale e due camere singole.

Si rimanda al capitolo verifica della conformita’ edilizia e catastale per una descrizione delle problematiche riscontrate.

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Cotto e ciottoli dell’epoca di costruzione	Mediocri
Strutture orizzontali	Legno	Mediocri
Manto di copertura	Copertura in cotto a falde inclinate	Scarse



Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	In legno dotata di doppi vetri esterni in alluminio e vetri	Discrete
Infissi interni	Legno tamburato di colore marrone	Discrete
Infissi esterni	Legno con inferiate in ferro	Discrete
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno con zanzariere e inferiate in ferro	Mediocri
Pareti interne	Le pareti interne sono intonacate di colore bianco e giallo	Discrete
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Discrete

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Riscaldamento	GPL con caldaia posizionata all'interno della porzione (sub. 1) posta all'interno del piano soffitta.	Scarse	Apparentemente non a norma
Elettrico	Impianto sottotraccia con scatole incassate	Mediocri	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'autoclave posizionato nella porzione di edificio all'ingresso principale	Scarse	Apparentemente non a norma
Fognatura	Non presente. È presente una cisterna esterna a servizio di tutte le abitazioni che mediamente viene svuotata 2 volte all'anno	Scarse	Da verificare
Citofonico	Presente	Funzionante	Da verificare
Telefonico	Non presente	/	/
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Presente	Scarse	Da verificare

Calcolo superfici Sub. 3 – Abitazione:

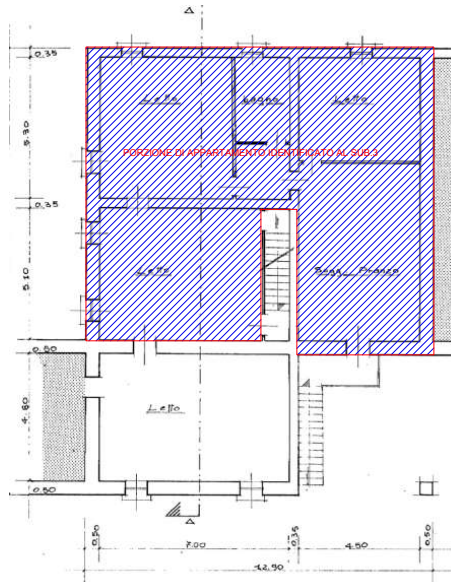
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno	34,30 mq.	1	34,30 mq.
Camera	31,05 mq.	1	31,05 mq.
Camera	34,50 mq.	1	34,50 mq.
Camera	20,55 mq.	1	20,55 mq.
Bagno	7,75 mq.	1	7,75 mq.
Corridoio	4,95 mq.	1	4,95 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			133,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:



- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30 - 35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Planimetria Sub. 3 – Abitazione:



Planimetria derivante dalla concessione n. 46 del 1982. Essendo stata ricavata una nuova unità immobiliare viene riportata di seguito la planimetria catastale.



PIANO PRIMO

PIANO TERRA



SUB. 4 – ANNESSO ABITAZIONE (WC – ACCESSORIO):

Sull’ala nord in adiacenza con i volumi delle abitazioni sono collocati, al piano terra, sul retro del corpo di fabbrica principale due locali esterni adibiti a magazzino e il secondo locale adibito a servizio igienico dell’unità residenziale identificata al sub. 1.

Si fa presente che tali porzioni risultano colpite da una gradi di protezione elevato (G.D.P. 7 – Demolizione senza ricostruzione) e visto la loro conformazione e le difformità riscontrate nei capitoli precedenti, dovranno essere oggetto di demolizione, quale condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono (sanatorie comprese). Alla luce di quanto appena descritto la porzione di annesso abitazione e servizio igienico accessorio non saranno calcolati ai fine della valutazione finale. Di seguito vengono riportate le immagini dei beni oggetto di descrizione.



SUB. 4 – RUSTICO – FIENILE:

In posizione leggermente più ad ovest rispetto l'abitazione principale, sono presenti un deposito per attrezzi agricoli e una tettoia che attualmente ospita il fieno. Tali porzioni, sono colpite anch'esse da un grado di protezione elevato (G.D.P. 7 – Demolizione senza ricostruzione) e visto la loro conformazione e le difformità riscontrate nei capitoli precedenti, dovranno essere oggetto di demolizione, quale condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono (sanatorie comprese). Alla luce di quanto appena descritto la porzione di annesso abitazione e servizio igienico accessorio non saranno calcolati ai fine della valutazione finale. Di seguito vengono riportate le immagini dei beni oggetto di descrizione.



SUB. 4 – STALLA:

Il bene si identificata in una stalla per bovini posizionata ad ovest rispetto agli altri fabbricati e in adiacenza al terreno identificato al mappale 139. La stalla è suddivisa in uno spazio principale definito da tre campate di pilastri più una quarta sul lato ovest; quelle più esterne sono a doppia altezza mentre la campata centrale è suddivisa in due spazi da un solaio intermedio. Sul prospetto nord della stalla è collocato un edificio, in scarso stato manutentivo, utilizzato come deposito per attrezzi agricoli e disposto su due livelli con scala interna di collegamento. La porzione più bassa di fabbricato presente sempre sul prospetto nord non verrà calcolata ai fine della valutazione finale poiché sarà oggetto di demolizione in quanto porzione abusiva.



Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Cemento armato – Muratura	Scarse
Strutture orizzontali	C.a. - Mattoni	Mediocri
Manto di copertura	Lamiera e in parte porzioni in eternit	Mediocri

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Ferro e plexiglass	Pessime
Infissi interni	Ferro e plexiglass	Pessime
Infissi esterni	Ferro e plexiglass	Pessime
Protezione infissi esterni	-	-
Pareti interne	Mattoni a vista	Scarse
Pavimentazioni interne	Battuto di cemento - terra	Scarse

Caratteristiche impianti:

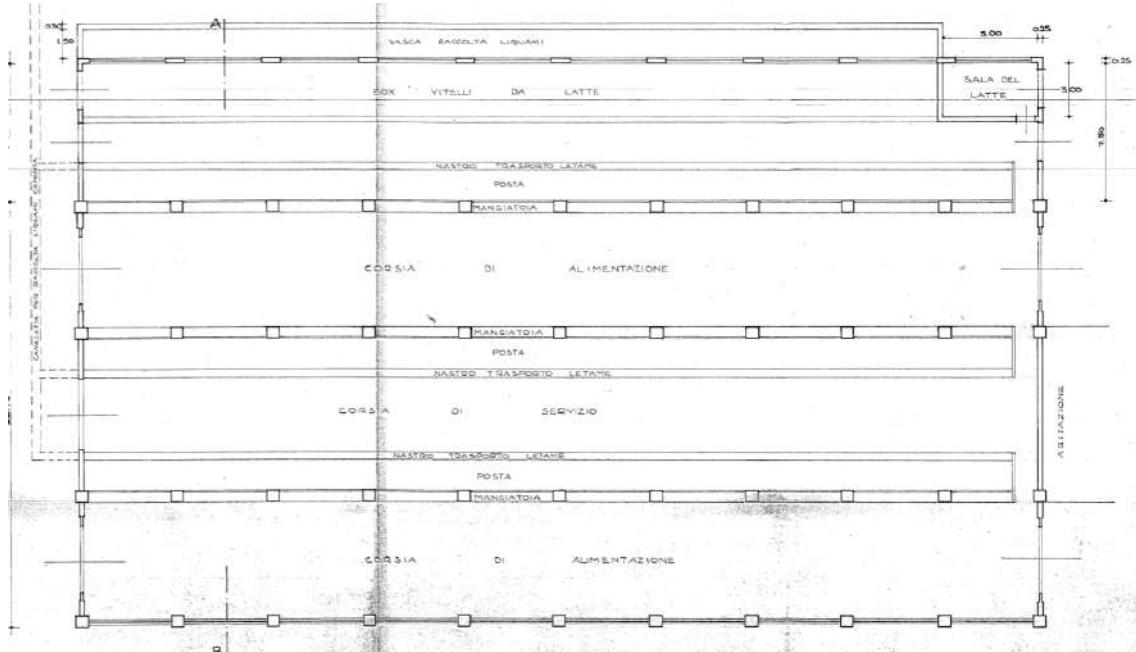
Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Riscaldamento	Non presente	/	/
Elettrico	Impianto con scatole esterne Presenza di due motori per pulizia stalla	Scarse	Apparentemente non a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'autoclave posizionato nel corpo di fabbrica esterno utilizzato come deposito attrezzi agricoli.	Scarse	Da verificare
Fognatura	Non presente. È presente una cisterna esterna a servizio di tutte le abitazioni che mediamente viene svuotata 2 volte all'anno	Scarse	Da verificare
Citofonico	Non presente	/	/
Telefonico	Non presente	/	/
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Non presente	/	/

Calcolo superfici Sub. 4 – Stalla:

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Stalla	1517,00 mq.	1	1517,00 mq.
Stalla piano primo	459,00 mq.	0,20	91,80 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			1.608,00 mq.
Annessi deposito attrezzi agricoli Piano terra	72,00 mq.	1	72,00 mq.

Annessi deposito attrezzi agricoli Piano primo	72,00 mq.	1	72,00 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			144,00 mq.

Planimetria Sub. 4 – Stalla:



SUB. 4 – STALLA ESTERNA (PADOK) E ANNESSO RUSTICO:

Nelle vicinanze della stalla principale, in posizione più ad est, è presente un rustico in pessime condizioni di manutenzioni con antistante una stalla esterna recintata. L’area esterna è dotata di due tettoie in eternit difformi come indicato nei capitoli precedenti e quindi non saranno tenute in considerazione ai fini della valutazione finale.

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Ciottoli e muratura dell’epoca di costruzione	Pessime
Strutture orizzontali	Legno	Pessime
Manto di copertura	Legno e lamiera – Eternit per le due tettoie	Pessime

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d’ingresso	Non presente	/
Infissi interni	Non presente	/
Infissi esterni	Non presente	/



Recinzione esterna	In ferro	Mediocre
Pareti interne	Mattoni e cemento	Pessime
Pavimentazioni interne	Battuto di cemento - terra	Scarse

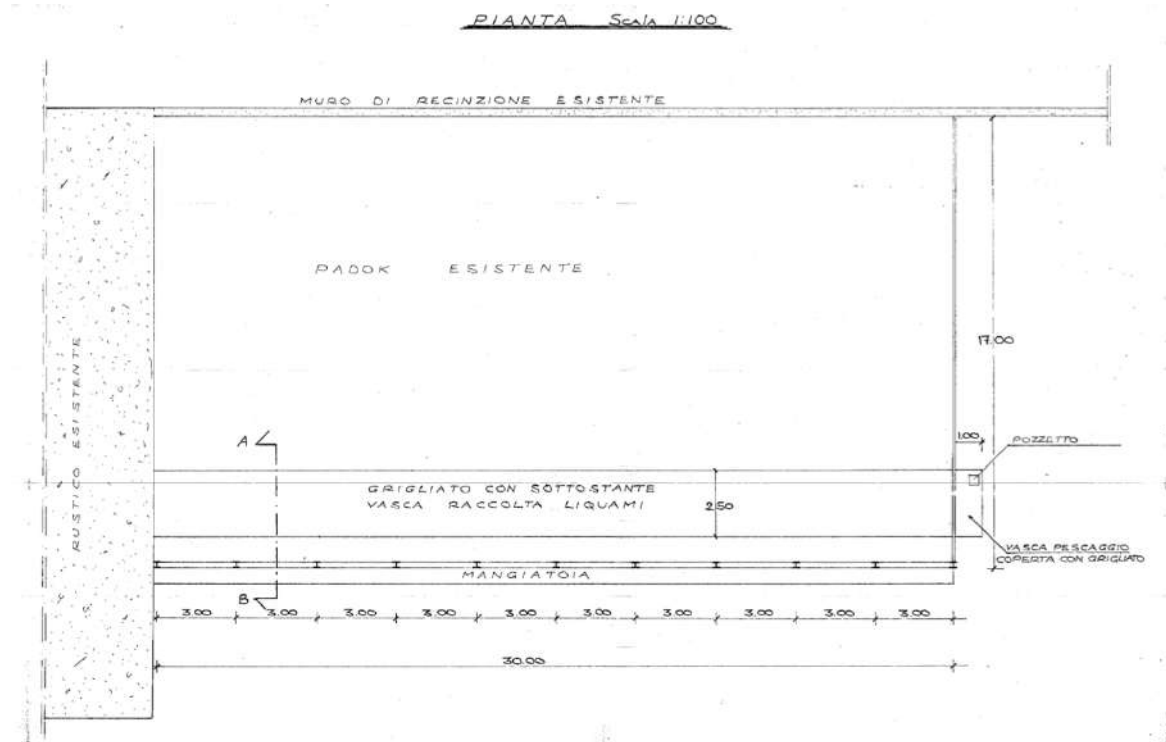
Caratteristiche impianti:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Riscaldamento	Non presente	/	/
Elettrico	Non presente	/	/
Idrico	Non presente	/	/
Fognatura	Non presente	/	/
Citofonico	Non presente	/	/
Telefonico	Non presente	/	/
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Non presente	/	/

Calcolo superfici Sub. 4 – Stalla esterna (padok) – annesso rustico:

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Rustico	104,45 mq.	1	104,45 mq.
Area esterna recintata	527,40 mq.	0,20	105,48 mq.
PIANO PRIMO			
Rustico	104,45 mq.	0,50	52,22 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			262,00 mq.



Planimetria Sub. 4 – Stalla esterna (padok) – annesso rustico:**SUB. 4 – FIENILE – DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI:**

In prossimità dell'ingresso principale posto direttamente su via Cercomano e accessibili direttamente dalla corte interna, sono presenti dei locali con area porticata a servizio dell'attività agricola. Le porzioni interessate sono identificate come magazzini, depositi per attrezzi agricoli e fienile. Si precisa, come indicato nei capitoli precedenti, che una porzione del fienile posizionato al piano terra, compreso il magazzino collocato al di sotto dell'abitazione al piano primo (Sub.3) risulta avere una nuova destinazione d'uso per la realizzazione di un'unità immobiliare. Tale difformità non è sanabile e dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso originale dei locali poiché non è possibile trasformare i locali in residenziale ed è necessaria la conservazione e il ripristino dell'impianto strutturale. Alla luce di quanto descritto ai fini della valutazione finale verrà considerato come magazzino e non come residenza. In adiacenza alla porzione appena descritta troviamo un ampio locale attualmente destinato a deposito attrezzi e in precedenza, vista la sua attuale conformazione, venne utilizzato come stalla per il bestiame. Al piano primo, immediatamente sopra l'ampio locale, troviamo un fienile attualmente non agibile vista la precarietà del solaio in legno e le difficoltà di accesso per motivi di sicurezza. Infine, con affaccio direttamente sulla via Cercomano, troviamo quattro locali anch'essi utilizzati come deposito per attrezzi agricoli e collegati da una scala esterna che conduce al piano primo composto da ulteriori locali analoghi a quelli del piano terra. All'interno del locale posto in adiacenza all'ingresso carrabile, è presente un'autoclave che serve tutte le unità appartenenti al sub 1 – 2 – 3 – 4 e 5 ad eccezione della stalla principale e del padok (stalla esterna).

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Cotto e ciottoli dell'epoca di costruzione	Medioci
Strutture orizzontali	Legno	Scarse Pessime per il solaio del fienile (non agibile viste le condizioni)
Manto di copertura	Copertura in cotto a falde inclinate	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	In legno e vetro semplice	Scarse
Infissi interni	Legno tamburato di colore marrone con vetro	Scarse
Infissi esterni	Legno	Scarse
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno e inferiate in ferro	Scarse
Pareti interne	Le pareti interne sono intonacate	Pessime
Pavimentazioni interne	Battuto di cemento	Discrete

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Riscaldamento	Non presente	/	/
Elettrico	Impianto con scatole esterne	Scarse	Apparentemente non a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'autoclave posizionato nella porzione di edificio all'ingresso principale	Scarse	Apparentemente non a norma
Fognatura	Non presente. È presente una cisterna esterna a servizio di tutte le abitazioni che mediamente viene svuotata 2 volte all'anno	Scarse	Da verificare
Citofonico	Non presente	/	/
Telefonico	Non presente	/	/
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Non presente	/	/

Calcolo superfici Sub. 4 – Fienile – deposito attrezzi agricoli:

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Magazzino e annessi locali	102,00 mq.	1	102,00 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			102,00 mq.
Fienile	252,00 mq.	1	252,00 mq.

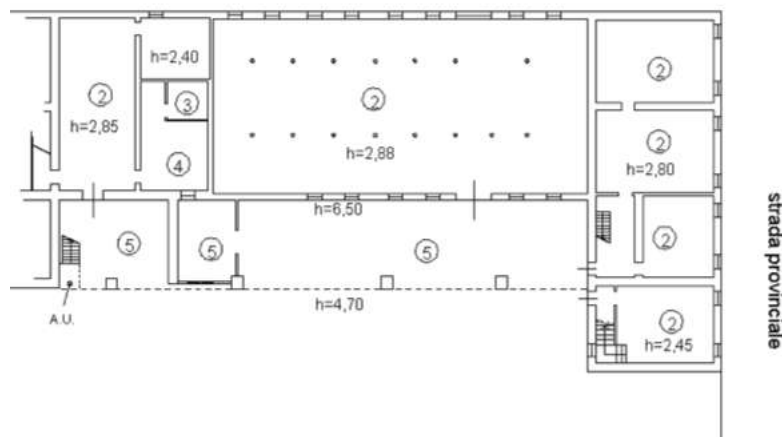


Locali deposito attrezzi	164,40 mq.	1	164,40 mq.
PIANO PRIMO			
Depositi	164,40 mq.	1	164,40 mq.
Fienile	257,80 mq.	0,10	25,78 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			607,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

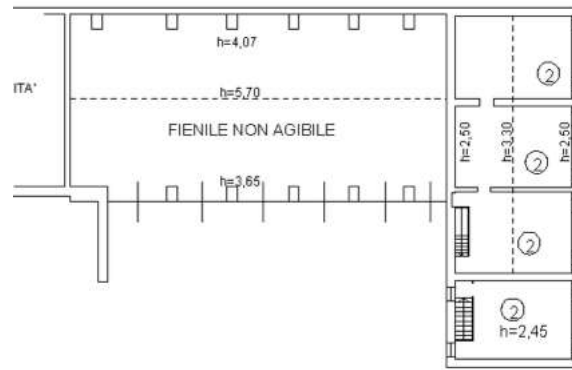
- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30 - 35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Planimetria Sub. 4 – Fienile – deposito attrezzi agricoli:



Planimetria catastale del piano terra





Planimetria catastale del piano primo

SUB. 5 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE:

Trattasi di una porzione di fabbricato realizzata ante 67 e mai completata, posizionata in prossimità dell'ingresso principale sul lato sinistro. Il fabbricato attualmente è dotato di un ampio porticato al piano terra non raffigurato nelle foto aree dell'epoca e non rappresentato nella schedatura del Comune risalente all'anno 1995. Tale porticato, probabilmente realizzato recentemente, non sarà conteggiato ai fini della valutazione finale poiché dovrà essere rimosso in quanto non sanabile.

Attualmente internamente è caratterizzato da due locali posti al piano terra con vano scala di collegamento al piano primo composto da 4 locali di diverse dimensioni. Le finiture interne sono in scarso stato manutentivo e risultano allo stato grezzo, in parte intonacate al civile e prive di pavimentazioni e serramenti interni ed esterni.

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Cotto e ciottoli dell'epoca di costruzione	Mediocri
Manto di copertura	Copertura in cotto a falde inclinate	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	In legno	Scarse
Infissi interni	Non presenti	/
Infissi esterni	Non presenti	/
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno e inferiate in ferro	Scarse
Pareti interne	Le pareti interne sono in parte intonacate	Mediocri
Pavimentazioni interne	Non presenti	/

Caratteristiche impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Riscaldamento	Non presente	/	/

Elettrico	Non presenti (fili elettrici a vista fuori dalle scatole elettriche) Impianti iniziato ma mai completato.	/	/
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'autoclave posizionato nella porzione di edificio all'ingresso principale	Scarse	Apparentemente non a norma
Fognatura	Non presente. È presente una cisterna esterna a servizio di tutte le abitazioni che mediamente viene svuotata 2 volte all'anno	Scarse	Da verificare
Citofonico	Non presente	/	/
Telefonico	Non presente	/	/
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Non presente	/	/

Calcolo superfici Sub. 5 – Unità in corso di costruzione:

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Locali piano terra	80,00 mq.	1	80,00 mq.
PIANO PRIMO			
Locali piano primo	80,00 mq.	1	80,00 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			160,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30 - 35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

SUB. 6 – BENE COMUNE NON CENSIBILE:

Trattasi della corte esterna di proprietà identificata come bene comune non censibile a tutti i subalterni oggetto di vendita. L'area è caratterizzata da un'ampia area di accesso e manovra per i mezzi dell'attività



agricola ed è posta in prossimità dell'ingresso carrabile su via Cercomano. La corte è caratterizzata da alcune aree pavimentate in scarso stato manutentivo ed altre più ampie ricoperte di ghiaio e piccole aiuole verdi. Nella valutazione delle singole porzioni si è tenuto in considerazione del bene comune non censibile sub. 6.

FOGLIO 5 – MAPPALE 139 – TERRENO:

Trattasi di un terreno identificato catastalmente come seminativo – irriguo situato in zona agricola. Tale terreno non rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata e gode di superficie pari a 15.064 mq. Il terreno risulta attualmente incolto e non utilizzato e in piccola parte utilizzato come deposito di materiale e attrezzature della ditta agricola. Di seguito vengono riportate delle immagini che raffigurano lo stato attuale dei terreni.

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Terreno	15.064 mq.	1	15.064 mq.

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

11. STIMA DEL LOTTO 1

11.1 Scopo della stima

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile alla data di riferimento della presente perizia.

11.2 Criteri della stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.



11.3 Parametri di valutazione

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

11.4 Mercato di riferimento

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per beni simili a quella dell'oggetto di stima.

11.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo.

Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

I coefficienti che sono stati applicati nella valutazione sono:

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
Sub. 1 - abitazione	244,00 mq.	530,00 €	129.320,00 €
Sub. 2 - abitazione	168,00 mq.	670,00 €	112.560,00 €
Sub. 3 - abitazione	133,00 mq.	650,00 €	86.450,00 €
Sub. 4 – annesso abitazione (wc – accessorio)	-	-	-
Sub. 4 – rustico fienile	-	-	-
Sub. 4 – stalla principale	1608,00 mq.	130,00 €	209.040,00 €
	144,00 mq.	260,00 €	37.440,00 €
Sub. 4 – stalla esterna (padok) – annesso rustico	262,00 mq.	100,00 €	26.200,00 €
Sub. 4 – fienile – deposito attrezzi agricoli	102,00 mq.	400,00 €	40.800,00 €
	607,00 mq.	280,00 €	169.960,00 €
Sub. 5 – unità in corso di costruzione	160,00 mq.	410,00 €	65.600,00 €
Terreno mappale 139	15.064,00 mq.	3,50 €	52.724,00 €



TOTALE (arrotondato)	930.000,00 €
-----------------------------	--------------

Descrizione	Valore complessivo
Opere di demolizione / imprevisti	- 18.000,00 €
Opere di demolizione tettoie in eternit	- 10.000,00 €
Detrazione per spese tecniche per pratiche in sanatoria	- 7.000,00€
TOTALE IN DETRAZIONE	- 35.000,00 €

VALORE TOTALE DEL LOTTO 1 _____ € 895.000,00

PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA

PARI ALLA QUOTA DI 1/4 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 224.000,00

Valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

Si raccomanda comunque il futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti.

DESCRIZIONE LOTTO 2

12. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un terreno agricolo coltivato di circa 18.922 mq (4.941 mq. a seminitavo – 13.982 mq. a semin. Irr.) circondato da altri terreni di analoga fattura e accessibile da via Campagnol attraverso una strada secondaria sterrata. Si fa presente che la superficie indicata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

Caratteristiche di zona: Il bene, collocato in posizione pianeggiante, è situato a breve distanza dal centro del paese di Salizzole. È circondato prevalentemente da terreni agricoli.

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale distante circa 10 km – Autostrada casello di Verona sud distante circa 25 km – Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 30 km – Stazione ferroviaria Verona Porta Nuova 25 km.

