

Ragione sociale AZ. AGR. CORTE CAPITANI DI HOFER MARGARETA

- CUA: *HFRMGR37R45Z102N* / PARTITA IVA: *01472770237*
- Sede Legale: **BARDOLINO** / Sede aziendale: **BARDOLINO**
- Superficie (da AVEPA 2013): *3,6229 ha*
- Riparto colturale: *vigneto / oliveto*.
- Attività agricola svolta (produzione, produzione e trasformazione, agriturismo):  
*produzione e trasformazione uva (vendita olio) – olive al frantoio e vendita olio.*
- Prospettive future dell'azienda / Notizie generali aziendali  
*Titolare IATP – Moglie IATP - Avventizi.*

**FABBRICATI ESISTENTI**

Descrizione Fabbricati:

Accatastato  

Riferimento catastale: \_\_\_\_\_

Destinazione d'uso / attività agricola:

Cantina (80 mq) e garage (80 mq).

Utilizzato  

\_\_\_\_\_

Area coperta (mq):

160 mq

**IPOTESI DI SVILUPPO EDILIZIO**Necessità di incremento fabbricati rurali ad uso PRODUTTIVO : 

Numero fabbricati: 1

mq complessivi = 800 mq

Destinazione fabbricato nr 1:

Ampliamento cantina interrata

Superficie coperta:

800 mq

Necessità di incremento fabbricati ABITATIVI aziendali

Presenza abitazione rurale:  Sì  No

Unità abitative presenti: \_\_\_\_\_

Riferimento catastale: \_\_\_\_\_

Volumetria (mc): \_\_\_\_\_

Nr. famigliari occupati in agricoltura: \_\_\_\_\_

Nr. dipendenti OTI in azienda agricola: \_\_\_\_\_

Successione aziendale:  Sì  No

Data compilazione scheda: 2010

Terreni in Bardolino

Foglio	Particella	superficie
3	00154	0,2707
3	00155	0,0298
3	00156	0,1188
3	00190	0,2680
3	00191	0,0317
3	00206	0,5391
3	00207	0,0187
3	00208	0,0360
3	00231	0,8022
3	00253	0,0024
3	00254	0,6441
3	00255	0,8292
3	00980	0,0163
3	00982	0,0000
3	00984	0,0159

COMUNE DI BARDOLINO

PROVINCIA DI VERONA

Oggetto: Proposta di ampliamento Azienda Agricola Corte Capitani

Proprietà: Van Lamsweerde Johannes Alexander Christian Marie

**TAV. 3**

RELAZIONE TECNICA - PREVISIONI FUTURE

Il Progettista e D.L.

La Proprietà

**MICHELE IRLANDINI - ARCHITETTO**

Via San Colombano, 40/3 - 37011 Bardolino (VR) - Tel. 045 7211244 - 348 5945151

## Azienda Agricola Corte Capitani - Stato attuale

Un rustico con un annesso ad uso agricolo (Fienile e Stalla) Cortile e dietro una cantina da 80 mq e un garage di ca. 80m2. L'azienda con sede legale alla Loc. Capitani e una azienda con 5 ettari di Terreno a Bardolino e Cantina e 8,5 ha di viti ad Affi. La potenzialità di questa azienda viene ad essere:  
Produzione di va di Qualità su 11(3 + 8) ettari = > 110q1 di uva > 77ql di vino > ca 102.000 Bottiglie

Questo potrebbe dividersi in: 70% Bottiglie  
40% vino superiore Barricato 60% vino Base  
30% Vino Sfuso

La visione dello sviluppo dell'azienda non contiene soltanto la produzione di uva e vino, che in ogni caso rimarrà la parte più importante del azienda.

Abbiamo progetti sviluppare l'azienda in un azienda multifunzionale che incorpora:

- Produzione/Trasformazione propria di oliva e olio (gia realizzato). - Produzione/Trasformazione propria di prodotti annessi (Marmellate, sciroppi, etc)

- Introduzione di energia rinnovabile per arrivare ad essere certificato come azienda a "ammissione zero" (Geotermia, Biomassa, etc) - Apertura dell' azienda al pubblico con spaccio aziendale e spazio didattico per seminari, ricevimenti e degustazioni e guide didattiche. - introduzione di animale ad uso didattico e/o turistico (cavalli)

L'azienda avrà allora bisogno di questi nuclei immobiliari:

Casa Rurale con annesso agricolo (Fienile Stalla) - Abitazione nostra - Spazio per il ricevimenti clienti, - Spaccio Aziendale - Locale didattica

Il patrimonio della Casa Rurale in Loc. Capitani di Sotto dovrebbe essere conservato come casa di valore storico e culturale del territorio.

L'intenzione sarebbe aprirla al pubblico (con attività didattica) in un contesto di Agricoltura di qualità.

L'unica trasformazione del fienile in spazio didattico richiederà un intervento strutturale con aumento di ca 40m2 (>10%)

### Cantina/Punto di Produzione

- Cantina (Produzione, affinamento, imbottigliamento e stoccaggio Bottiglie)  
- Laboratorio di prodotti annessi

La cantina esistente e adottata soltanto alla produzione di vino (Massimo 20'000 Bottiglie/Anno)

La Cantina esistente dovrà essere ingrandita con ca. 600 a 800 m2 di spazio di produzione. Tutta questa superficie verrà interrata e non sarà visibile dal esterno. Per l'accesso si sfrutterà le porte della cantina esistendo con modifiche e se necessario protoni di servizi addizionali.

Il progetto della cantina avrà allora un minimo impatto ambientale. Annesso rustico staccato dalle immobili

esistenti:

- Rimessa Attrezzi agricoli (Garage) - Officina  
- Fruttaio (per l'appassimento di uva di Qualità  
- Piccolo appartamento per una coppia di operai fisso (questo immobile sarebbe ex novo staccato dalle strutture esistenti)

E invece pensato di costruire staccato da cantina e Casa Rurale un immobile di servizio avrà la funzione di rimessa degli attrezzi agricoli, officina, fruttaio e la possibilità di ospitare un operaio fisso. Questo immobile è pensato di essere realizzarlo sulla parcella 154 Foglio 3 (da verificare)

la parte del fruttajo di ca. 200m<sup>2</sup> (per un appassimento di ca 30% della uva prodotta) e ca. 60 - 80 m<sup>2</sup> di appartamento dovrebbero essere sopra terra in un immobile ad un piano solo. La parte di rimessa per attrezzi agricoli sar  sotterraneo.

COMUNE DI BARDOLINO

PROVINCIA DI VERONA

Oggetto: Proposta di ampliamento Azienda Agricola Corte Capitani

Proprietà: Van Lamsweerde Johannes Alexander Christian Marie

**TAV. 2**

IPOTESI DI AMPLIAMENTO

Il Progettista e D.L.

La Proprietà

**MICHELE IRLANDINI - ARCHITETTO**

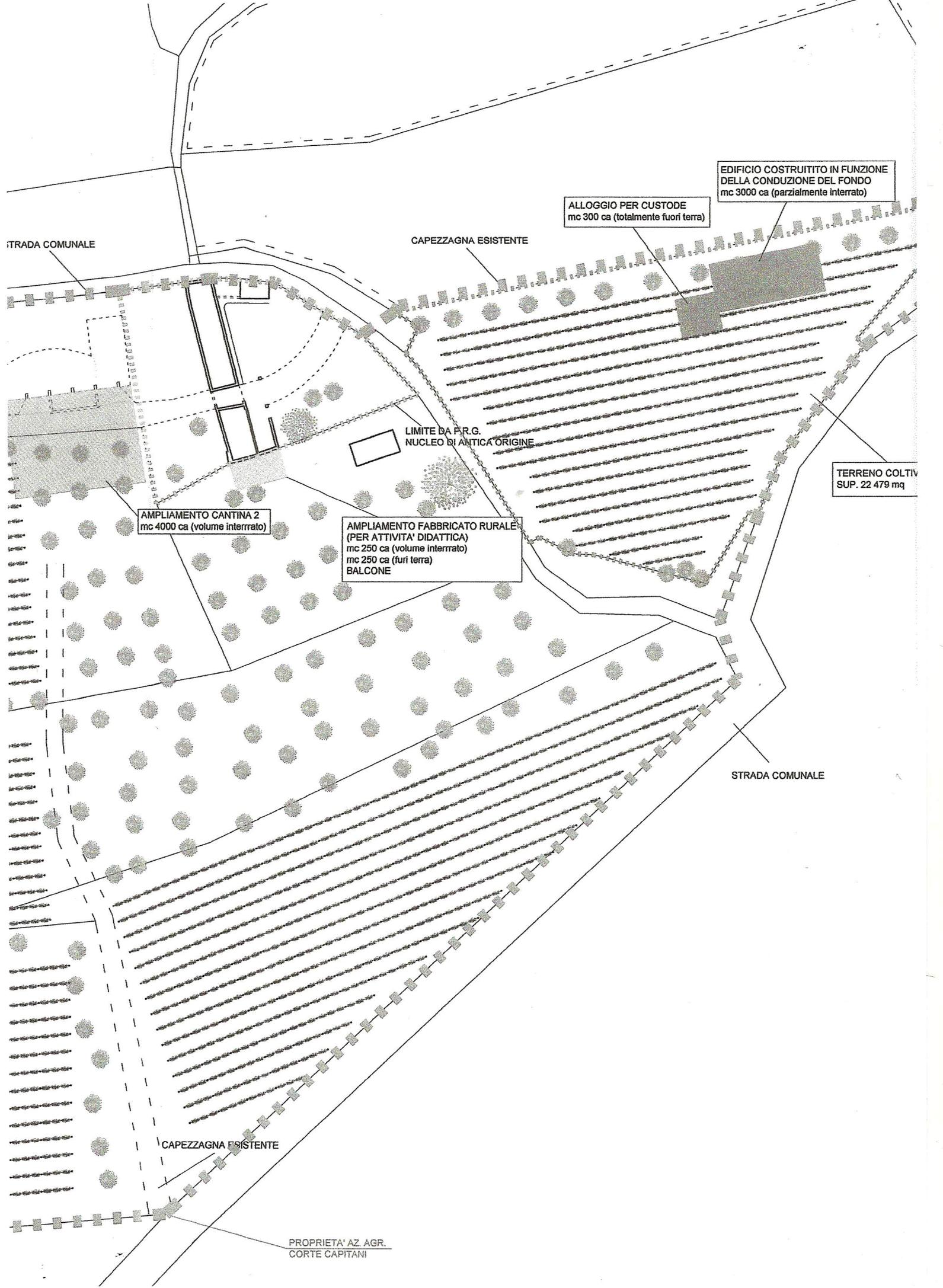
Via San Colombano, 40/3 - 37011 Bardolino (VR) - Tel. 045 7211244 - 348 5945151

STRADA COMUNALE

AMPLIAMENTO CANTINA 1  
mc 1520 ca (volume interrato)

STRADA PRIVATA ACCESSO  
ALL'AZIENDA AGRICOLA





EDIFICIO COSTRUITO IN FUNZIONE DELLA CONDUZIONE DEL FONDO  
mc 3000 ca (parzialmente interrato)

ALLOGGIO PER CUSTODE  
mc 300 ca (totalmente fuori terra)

CAPEZZAGNA ESISTENTE

STRADA COMUNALE

AMPLIAMENTO CANTINA 2  
mc 4000 ca (volume interrato)

AMPLIAMENTO FABBRICATO RURALE  
(PER ATTIVITA' DIDATTICA)  
mc 250 ca (volume interrato)  
mc 250 ca (furi terra)  
BALCONE

LIMITE DA P.R.G.  
NUCLEO DI ANTICA ORIGINE

TERRENO COLTIV  
SUP. 22 479 mq

STRADA COMUNALE

CAPEZZAGNA ESISTENTE

PROPRIETA' AZ. AGR.  
CORTE CAPITANI

