

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

**Sezione Fallimentare**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Procedimento n. ruolo 35/2019**

Società: --- OMISSIS ---

Giudice delegato: dott.sa Silvia Rizzuto

Curatore: avv. Mattia Magrassi

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato: Arch. Andrea Zenaretti*

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona*

con studio professionale a Verona in Vicolo Riva San Lorenzo 4 - 37121

Tel.- fax 045 – 8009870 – email: [studio@andreazenarettiarchitetto.it](mailto:studio@andreazenarettiarchitetto.it)

## **INDICE:**

<b>1. PREMESSA</b>	
Soggetto incaricato della perizia	4
<b>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	4
2.1 Identificazione catastale	4
<b>3. FORMAZIONE DEI LOTTI</b>	4
<b>LOTTO 1</b>	
<b>4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	5
4.1 Identificazione catastale	5
4.2 Storia catastale	6
<b>5. DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	7
<b>6. STATO DI POSSESSO</b>	7
6.1 Regime patrimoniale	7
<b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	7
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	8
<b>9. PRATICHE EDILIZIE</b>	8
9.1 Disciplina urbanistica e altre disposizioni	8
9.2 Documentazione esaminata	9
9.3 Verifica della conformità edilizia	9
9.4 Regolarizzazione delle difformità edilizie	12
9.5 Verifica della conformità catastale	13
9.6 Regolarizzazione delle difformità catastali	13
<b>10. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>	13
10.1 Caratteristiche generali	14
10.2 Caratteristiche descrittive	13
10.3 Calcolo superfici del lotto 1	20
10.4 Riepilogo superfici	28
10.5 Planimetrie del bene oggetto di stima	29
<b>11. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>31</b>
11.1 Scopo della stima	32
11.2 Criteri della stima	32
11.3 Parametri di valutazione	32
11.4 Indagine presso fonti indirette	32
11.5 Indagine presso fonti dirette	32
11.6 Prezzo base d'asta del lotto 1	32
<b>12. RIEPILOGO CONCLUSIVO</b>	33

<b>LOTTO 2</b>
----------------

<b>13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>34</b>
13.1 Identificazione catastale	34
13.2 Storia catastale	36
<b>14. DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<b>38</b>
<b>15. STATO DI POSSESSO</b>	<b>38</b>
15.1 Regime patrimoniale	38
<b>16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	<b>38</b>
<b>17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>40</b>
<b>18. PRATICHE EDILIZIE</b>	<b>40</b>
18.1 Disciplina urbanistica e altre disposizioni	40
18.2 Documentazione esaminata	43
18.3 Verifica della conformità edilizia	44
18.4 Regolarizzazione delle difformità edilizie	44
18.5 Verifica della conformità catastale	44
18.6 Regolarizzazione delle difformità catastali	45
<b>19. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>	<b>45</b>
19.1 Caratteristiche generali	45
19.2 Caratteristiche descrittive	47
19.3 Calcolo superfici del lotto 2	48
19.4 Planimetrie del bene oggetto di stima	49
<b>20. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>49</b>
20.1 Scopo della stima	49
20.2 Criteri della stima	49
20.3 Parametri di valutazione	50
20.4 Indagine presso fonti indirette	50
20.5 Indagine presso fonti dirette	50
20.6 Prezzo base d'asta del lotto 2	50
<b>21. RIEPILOGO CONCLUSIVO</b>	<b>51</b>

## 1. 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 Vicolo Riva San Lorenzo n° 4, è stato incaricato dal curatore fallimentare Dott. Avv. Mattia Magrassi, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento fallimentare n° 35/2019. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### 2.1 Identificazione dei beni

COMUNE DI SOAVE (VR) – Località Cengelle – Via Don Gaetano Cortesi				
N°	Tipologia	Identificazione catastale	Categoria	Proprietà
1	Unità in corso di costruzione	Foglio 25 – Mapp. 2247 – sub. 4	F/3	1/1
2	Unità in corso di costruzione	Foglio 25 – Mapp. 2247 – sub. 5	F/3	1/1

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI (VR) – Via Fornello				
N°	Tipologia	Identificazione catastale	Categoria	Proprietà
1	Rimessa - autorimessa	Foglio 27 – Mapp. 349	C/6	1/1
2	Magazzino	Foglio 27 – Mapp. 353	C/2	1/1
3	Magazzino	Foglio 27 – Mapp. 355	C/2	1/1
4	Rimessa - autorimessa	Foglio 27 – Mapp. 350	C/6	1/1
5	Rimessa - autorimessa	Foglio 27 – Mapp. 352	C/6	1/1

## 3. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

- **LOTTO 1** – Comune di Soave (VR) – Località Cengelle – Via Don Gaetano Cortesi – trattasi di un complesso residenziale in corso di costruzione.

Dati catastali:

Foglio 25 – Mapp. 2247 – sub. 4 – categoria: unità in corso di costruzione
--

Foglio 25 – Mapp. 2247 – sub. 5 – categoria: unità in corso di costruzione
--

- **LOTTO 2** – Comune di Colognola ai Colli (VR) Via Fornello – trattasi di un edificio destinato a magazzino e autorimesse inserito all'interno di una corte comune privata.

Dati catastali:

Foglio 27 – Mapp. 349 – categoria C/6
Foglio 27 – Mapp. 350 – categoria C/6
Foglio 27 – Mapp. 352 – categoria C/6
Foglio 27 – Mapp. 353 – categoria C/2
Foglio 27 – Mapp. 355 – categoria C/2

## LOTTO 1

Il lotto di vendita è composto da un complesso residenziale in corso di costruzione situato nel comune di Soave, inserito in una lottizzazione denominata "Cengelle", in via Don Gaetano Cortesi.



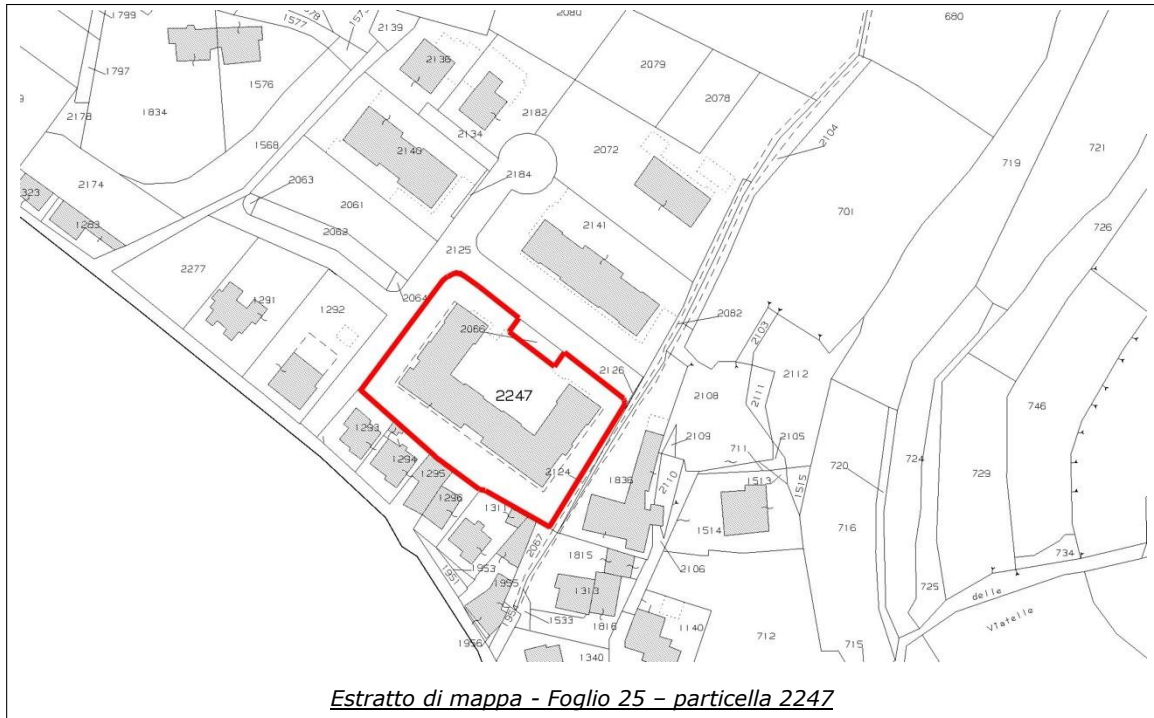
#### **4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **4.1 Identificazione catastale**

**Unità in corso di costruzione:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un complesso residenziale in fase di realizzazione sito nel Comune di Soave (Provincia di Verona) in via Don Gaetano Cortesi.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un complesso residenziale in fase di costruzione, costituito da appartamenti di varia metratura e realizzato su due piani fuori terra e un piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Soave (VR):  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 4 – categoria: in corso di costruzione.  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 5 – categoria: in corso di costruzione



#### 4.2 Storia catastale

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 29/07/2019 è il seguente:

##### Unità in corso di costruzione:

##### Catasto fabbricati - Comune di Soave (Vr):

Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 4 – categoria: in corso di costruzione

- Divisione del 16/01/2018 protocollo n. vr0008011 in atti dal 17/01/2018 divisione (n. 2992.1/2018)  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 4 – categoria: in corso di costruzione
- Costituzione del 19/07/2016 protocollo n. vr0128590 in atti dal 20/07/2016 costituzione (n. 1546.1/2016)  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 2 – categoria: in corso di costruzione
- Costituzione del 23/06/2016 protocollo n. vr0112888 in atti dal 23/06/2016 , associato al tipo mappale con protocollo vr0112882 del 23/06/2016 (n. 112882.1/2016)  
Foglio 25 – Particella 2247 – categoria: in corso di costruzione

## **Unità in corso di costruzione:**

### Catasto fabbricati - Comune di Soave (Vr):

Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 5 – categoria: in corso di costruzione

- Divisione del 16/01/2018 protocollo n. vr0008011 in atti dal 17/01/2018 divisione (n. 2992.1/2018)  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 5 – categoria: in corso di costruzione
- Costituzione del 19/07/2016 protocollo n. vr0128590 in atti dal 20/07/2016 costituzione (n. 1546.1/2016)  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 2 – categoria: in corso di costruzione
- Costituzione del 23/06/2016 protocollo n. vr0112888 in atti dal 23/06/2016, associato al tipo mappale con protocollo vr0112882 del 23/06/2016 (n. 112882.1/2016)  
Foglio 25 – Particella 2247 – categoria: in corso di costruzione

## **5. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il complesso residenziale appartenente al lotto 1 è inserito all'interno di un piano di lottizzazione denominato "Cengelle" in via Don Gaetano Cortesi. Il bene si trova lungo la strada di collegamento con il Comune di Monteforte d'Alpone, in seconda linea rispetto agli edifici sul fronte strada.

L'area ove sorge il complesso risulta pressoché pianeggiante e caratterizzata da edifici di varie tipologie sul fronte nord e nord-est, edifici di scarso valore architettonico sul fronte strada, mentre sul fronte est si innalza una zona boschiva e, ad una quota più elevata, un terreno a vigneto.

La zona, dotata di sufficienti aree parcheggio, è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **6. STATO DI POSSESSO**

I beni appartenenti al lotto 1, secondo le opportune ricerche, risultano di proprietà, per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla ditta --- Omissis --- – codice fiscale 03862160235, con sede a Soave (VR) in --- Omissis ---.

Secondo alcune ricerche, risultano ancora di proprietà della ditta --- Omissis ---, le aree verdi, aree parcheggio e strade di lottizzazione che attualmente risultano a servizio e utilizzate dagli altri fabbricati già completati presenti all'interno della lottizzazione.

### **6.1 – Regime patrimoniale**

Il sig. --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS --- in qualità di liquidatore legale rappresentante della società --- Omissis ---, residente a Soave in via delle Maddalene n° 8, risulta coniugato a Cologna Veneta, in regime di separazione dei beni, con la sig.ra Rossi Patrizia.

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1 – Attuali e precedenti proprietari**

La società --- Omissis --- con sede a Soave (VR) in --- Omissis ---, risulta essere, secondo le opportune ricerche, l'attuale proprietaria dei beni immobili appartenenti al lotto 1.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso residenziale oggetto di perizia, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 24 e 26 Luglio 2019, risultava in una fase di cantiere avanzato con alcuni appartamenti allo stato grezzo avanzato, mentre altri appartamenti e le parti comuni risultavano ancora allo stato grezzo.

Da una indagine catastale, risultano ancora di proprietà della ditta --- Omissis ---, le aree verdi, aree parcheggio e strade di lottizzazione che dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune di Soave.

Si informa che le opere di urbanizzazione sono quasi completate ad esclusione della segnaletica orizzontale, delle attrezzature per l'arredo urbano e della sistemazione del manto stradale ove necessario.

Se tali opere, alla data di aggiudicazione, risulteranno ancora non realizzate, il futuro acquirente dovrà sostenere tali incombenze a proprie spese.

Il responsabile dell'edilizia privata ha comunicato al sottoscritto, che il Comune sta attivando la procedura di riscossione della polizza fidejussoria rilasciata in fase di convenzione dalla ditta --- Omissis ---.

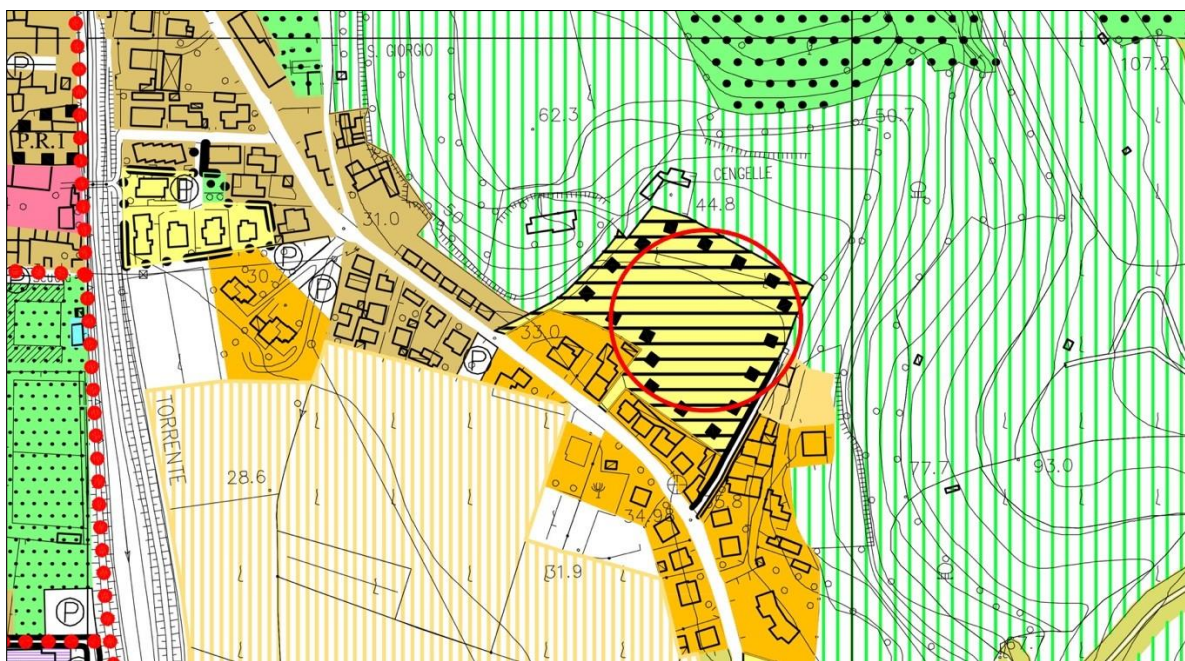
Infine, secondo quanto comunicato dal Comune, si fa presente che non risultano pagati gli ultimi importi relativi al contributo di costruzione, urbanizzazione secondaria e diritti di segreteria richiesti successivamente alla presentazione della D.I.A. n. 02/14/1 prot. 6330. L'importo non saldato, verrà detratto in fase di valutazione finale e ammonta ad € 10.363,29.

## 9. PRATICHE EDILIZIE

### 9.1 – Disciplina urbanistica e altre disposizioni

Il bene oggetto di perizia, in seguito le ricerche eseguite presso il Comune di Soave (VR), risulta inserito nel Piano regolatore generale – P.R.G. (D.G.R.V. n. 1083 del 16 Aprile 2004) approvato definitivamente con D.G.R.V. n. 2038 del 03 Luglio 2007 e n. 2589 del 16 Settembre 2008, in zona ZTO C2 – residenziale di espansione.

Il territorio comunale rientra nelle aree di tutela paesaggistica ai sensi della L. 1497/39 – D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e L. 431/85.



*Piano regolatore generale del Comune di Soave (VR)*



## 9.2 – Documentazione esaminata

Sono state eseguite le ricerche della documentazione amministrativa presso il Comune di Soave (VR) per il bene oggetto di procedimento fallimentare e, secondo quanto riportato dai Tecnici del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n° 74/04 – Protocollo n° 14738 del 27/09/2007 per la costruzione di un complesso residenziale composto da 19 unità – p.d.l. Cengelle – Lotto 5 – Via Gaetano Cortesi.
- Domanda di rateizzazione del contributo di costruzione D.I.A. n° 74/07 prot. 14738.
- Permesso di Costruire n° 2/14 del 10/01/2014 per completamento di opere non ancora eseguite presso un complesso residenziale composto da 19 unità abitative – lotto n° 5, all'interno della lottizzazione Cengelle – rif. D.I.A. 74/07 del 29/07/2007.
- D.I.A. n° 02/14/1 protocollo n° 6330 del 07/05/2014 – Variante 1 al Permesso di Costruire 02/04 per un fabbricato residenziale in lottizzazione Cengelle – Lotto 5.
- Autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 comma 5 D.Lgs n. 42/04 per Variante 1 al Permesso di Costruire n° 02/04: completamento opere di un complesso residenziale composto da 19 unità – Lotto 5 p.d.l. Cengelle (rif. D.I.A. n° 74/07).
- Richiesta di integrazione documenti per perfezionamento pratica con protocollo n° 12898 del 23/09/14 – rif. Prot. 6330 del 07/05/14.
- Rilascio proroga protocollo 4783 del 10/03/2017 del termine per ultimazione dei lavori autorizzati con Permesso di Costruire n° 02/04 del 10/01/2014 per complessivi 6 mesi.

## 9.3 – Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 26/07/2019 ha evidenziato in diversi appartamenti alcune difformità di carattere distributivo interno rispetto alla documentazione attualmente in possesso. Inoltre, sulla copertura risultano posizionate delle velux di dimensione maggiore rispetto a quelle rappresentate nelle planimetrie di progetto.





Per una migliore informazione circa le difformità riscontrate per i vari appartamenti del complesso residenziale si allega di seguito uno schema riassuntivo:

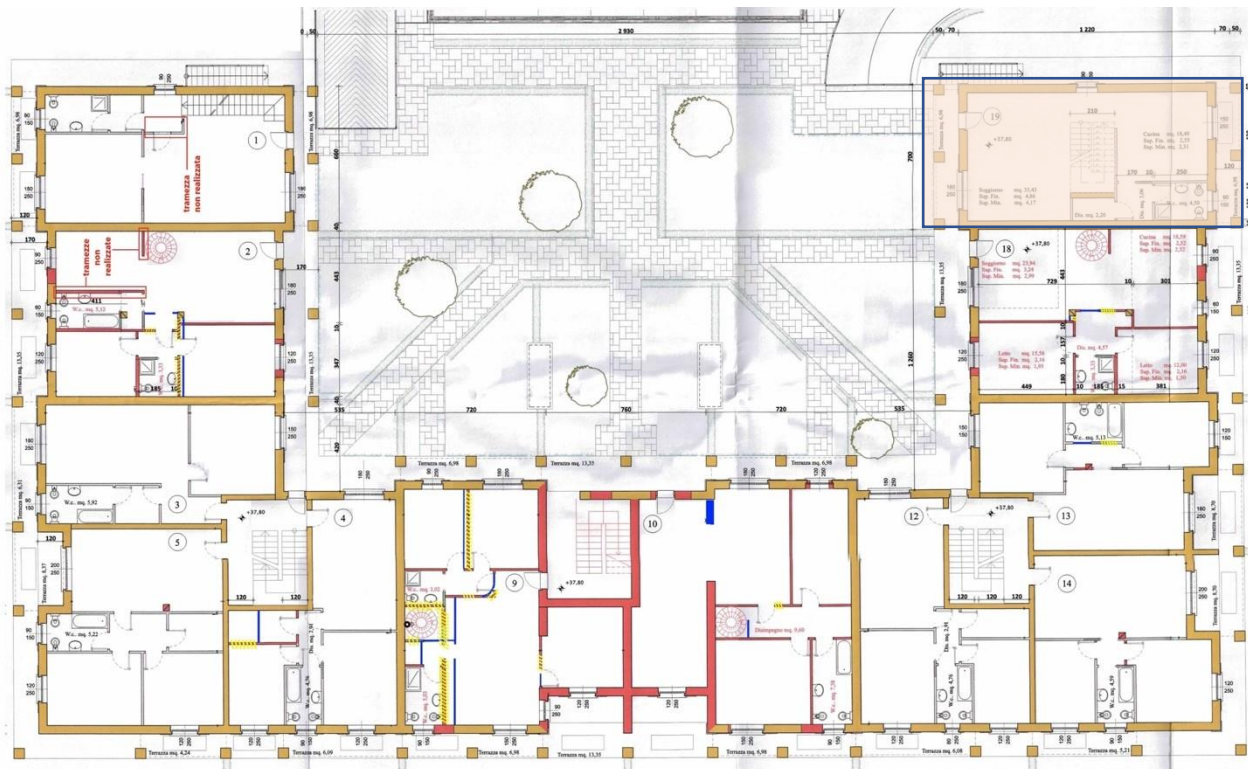
APP. N°	DIFFORMITA'	PIANO	DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
1	SI	T-1-2	Piano terra: mancata realizzazione della tramezza del disimpegno adiacente la scala di accesso al piano interrato. Piano primo: mancata realizzazione della tramezza all'interno del bagno per la creazione dell'antibagno e realizzazione di una piccola nicchia nella camera singola. Piano secondo: sono state realizzate delle tramezze di divisione del vano sottotetto non inserite nel progetto approvato. La velux posizionata sulla copertura risulta di dimensioni maggiore rispetto a quella rappresentata in planimetria.
2	SI	T-1	Piano terra: mancata realizzazione della tramezza di divisione tra la zona giorno e il bagno, della tramezza adiacente il vano scala a chiocciola e lieve modifica

			distributiva del disimpegno. Non è stato realizzato il collegamento con il piano interrato per l'inserimento della scala a chiocciola come da progetto. Piano primo: la velux posizionata all'interno del soppalco risulta leggermente spostata, così come quella posizionata nella zona soppalco che risulta anche di dimensioni maggiori.
3	NO	T	Non sono state riscontrate difformità distributive.
4	SI	T	Piano terra: diversa distribuzione della zona notte che prevede la riduzione del ripostiglio e conseguente aumento di metratura della camera adiacente.
5	NO	T	Non sono state riscontrate difformità distributive.
6	SI	1-2	Piano secondo: diversa distribuzione nella zona soppalco, poiché è stato realizzato un bagno. La velux posizionata sulla copertura risulta di dimensioni maggiori rispetto a quella rappresentata in planimetria inoltre nel bagno è stata inserita una nuova velux.
7	NO	1	Non sono state riscontrate difformità distributive.
8	SI	1-2	Piano Primo: è stato eliminato il ripostiglio per dare spazio ad una nicchia per inserire la zona cottura.
9	SI	T	Piano terra: diversa distribuzione interna che prevede lo spostamento della parete di divisione tra la zona giorno e la zona servizi, modifica del disimpegno con realizzazione di una parete semicircolare, spostamento della porta di accesso alla cucina e spostamento della tramezza di divisione delle due camere. Da sottolineare che l'appartamento si distribuisce solamente sul piano terra ed è stato eliminato il vano scale a chiocciola e il collegamento con il piano superiore.
10	SI	T	Piano terra: realizzazione di spalla in muratura nella zona ingresso, realizzazione di ripostiglio nel disimpegno ed eliminazione del collegamento con il piano superiore. Lieve aumento dell'apertura della zona giorno prospiciente il disimpegno.
11	SI	1-2	Piano primo: manca la tramezza di chiusura con il vano scala condominiale e manca la scala di collegamento con il soppalco all'interno dell'appartamento. Piano secondo: sulla copertura non è stata realizzata la velux presente sopra il vuoto sul soggiorno, mentre è stata ingrandita quella presente sul soppalco. Da sottolineare che il serramento non è stato installato ma vi è solo la predisposizione.
12	NO	T	Non sono state riscontrate difformità distributive.
13	SI	T	Piano terra: spostamento della porta di accesso al bagno.
14	NO	T	Non sono state riscontrate difformità distributive.
15	SI	1-2	Piano secondo: nella zona soppalco è stata realizzata una sola velux di dimensioni maggiori rispetto a quella approvata.

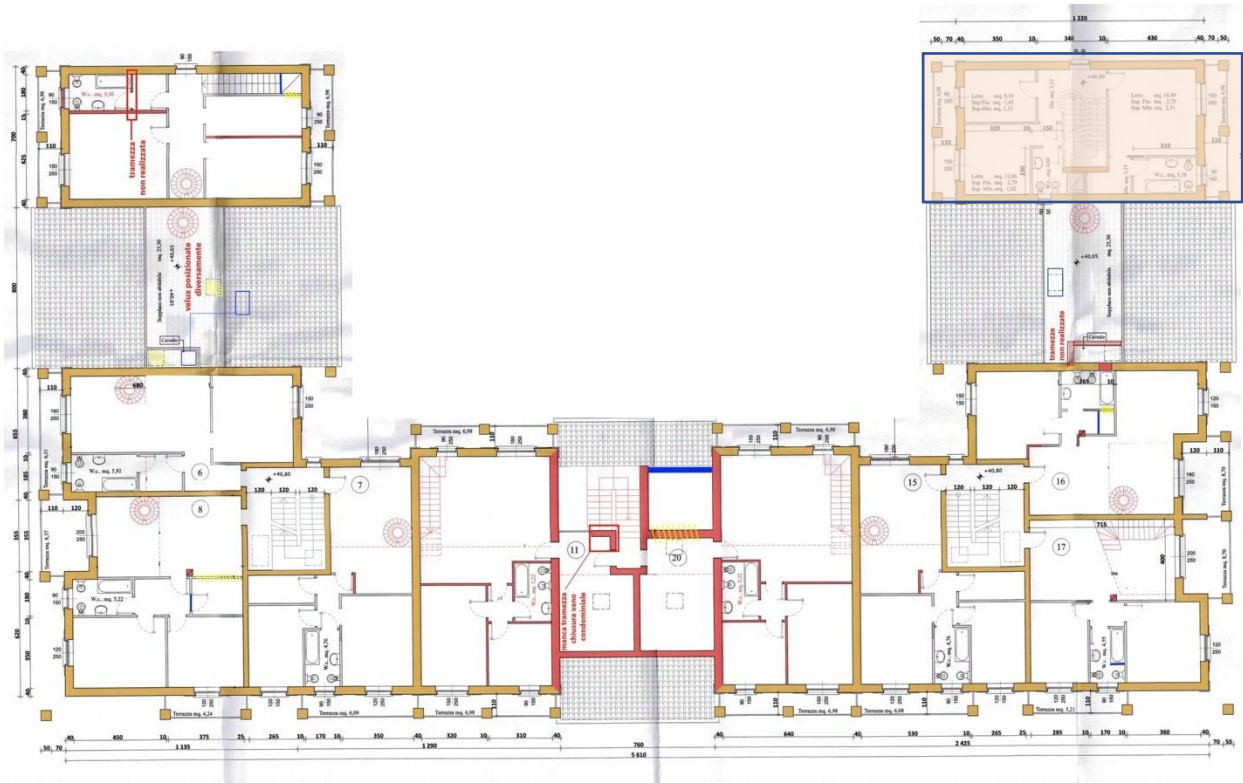
16	SI	1-2	Piano primo: modifica distributiva della zona disimpegno per realizzare una nicchia all'interno del bagno ove inserire il piatto doccia.
17	SI	1-2	Piano primo: realizzazione di piccola parete all'interno del bagno per realizzare una nicchia doccia.
18	SI	T	Piano terra: lieve modifica distributiva del disimpegno. Piano primo: la velux posizionata all'interno della zona soppalco risulta di dimensioni maggiori.
20	SI	1-2	Piano primo: ampliamento della zona ingresso mediante spostamento di una tramezza. Piano secondo: sulla copertura non è stata realizzata la velux presente sopra il vuoto sul soggiorno, mentre è stata ingrandita quella presente sul soppalco. Da sottolineare che il serramento non è stato installato ma vi è solo la predisposizione.

Nelle immagini seguenti vengono identificate le difformità riscontrate durante il sopralluogo e sono rappresentate dai seguenti simboli grafici:

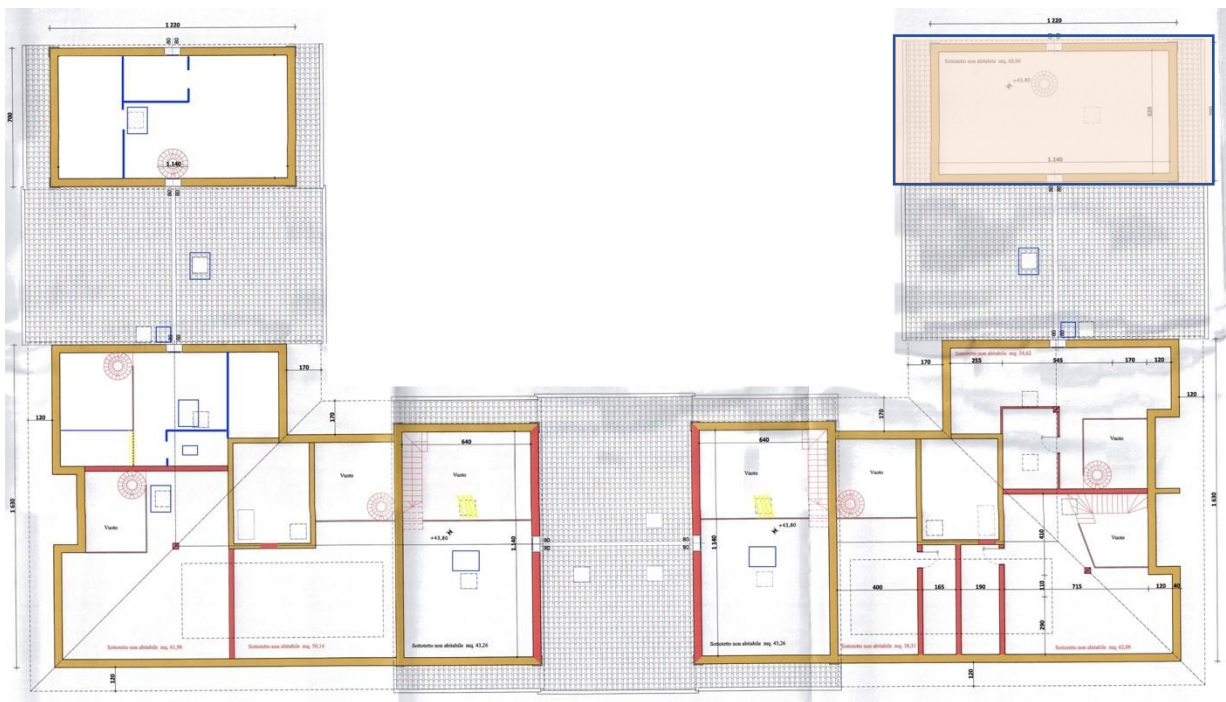
	nuova tramezza interna
	demolizione tramezza esistente
	identificazione di tramezza mancante
	appartamento già venduto come indicato di seguito



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO SECONDO

#### 9.4 – Regolarizzazione delle difformità edilizie

Secondo le indicazioni fornite dal tecnico responsabile dell'edilizia privata del Comune di Soave, il futuro acquirente dovrà necessariamente presentare una pratica per regolarizzare le difformità riscontrate e per completare le opere non ancora ultimate, con conseguente Direzioni Lavori, Fine Lavori e richiesta di Agibilità.

Tutte le velux posizionate sulla copertura essendo non conformi a quelle approvate e comunque di dimensione maggiori rispetto a quelle consentite dal regolamento edilizio dovranno essere sostituite e adeguate.

L'art. 92, al punto 7 del regolamento edilizio del Comune di Soave, afferma che le finestre collocate sulle falde di copertura dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie

per l'osservanza delle norme d'igiene. In ogni caso ciascuna finestra non potrà avere dimensioni superiori a ml 1,00 x 1,00.

Inoltre, dovrà essere nominato un responsabile della sicurezza che provvederà alla redazione della documentazione necessaria ed infine dovrà essere nominato un collaudatore delle opere. L'ammontare complessivo per la parte amministrativa stimato dal sottoscritto può essere identificato in maniera approssimativa in circa 65.000,00 €.

### **9.5 – Verifica della conformità catastale**

Trattandosi di un complesso in corso di costruzione non sono ancora state depositate le planimetrie.

### **9.6 – Regolarizzazione delle difformità catastali**

Il futuro acquirente, una volta ultimati i lavori, dovrà prevedere l'accatastamento e l'inserimento delle planimetrie delle varie unità abitative mediante la stesura di pratica Docfa, da parte di un tecnico abilitato, da presentare all'Agenzia delle Entrate – sezione Catasto fabbricati. Il sottoscritto ipotizza una spesa da sostenere pari ad € 7.000,00 per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e l'inserimento delle planimetrie di ogni singolo appartamento.

## **10. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

### **10.1 Caratteristiche generali**

Il bene oggetto di perizia consiste in un complesso immobiliare a destinazione d'uso residenziale, situato nel Comune di Soave, in via Don Gaetano Cortesi. Lo stabile, di forma a C con corte centrale, si colloca su un lotto adiacente ad altre costruzioni di analoga fattura ed è composto da due piani fuori terra con copertura a falde inclinate, oltre ad un piano interrato.

La distribuzione interna vede la presenza di tre vani scala condominiali posizionati sul fronte sud-ovest che conducono alle unità residenziali e al piano interrato dell'immobile. Il piano interrato, che attualmente risulta piuttosto incompleto, dispone principalmente di un'area destinata ad autorimesse, locali cantine e vani tecnici mentre, alcune unità abitative, godono di locali taverna e locali di servizio. Il fabbricato, il cui stato di realizzazione risulta essere allo stato grezzo avanzato, comprende 20 unità residenziali di diverse metrature e tipologia.



*Vista generale del complesso residenziale*

La parte relativa alle strutture portanti in c.a. è stata realizzata, così come le murature di tamponamento e la distribuzione interna delle singole unità. Esternamente sono stati eseguiti gli intonaci, le murature di testa sono state rivestite con sassi a vista fugati a

raso con malta di calce mentre, i pilastri esterni, sono stati realizzati con mattoni a “vista” con rasature in malta di calce.

Il tetto è stato realizzato con un manto di copertura in coppi, sono stati posizionati i camini e installate le lattonerie, ad eccezione dei canali pluviali verticali.

Le parti comuni, come i vani scale, il piano interrato, le aree esterne di pertinenza, risultano piuttosto incomplete sia dal punto di vista delle finiture, sia da quello impiantistico.

Le singole unità abitative presentano l'impianto distributivo eseguito seppur, come identificato ai punti precedenti, per diversi appartamenti sono state eseguite delle modifiche rispetto all'ultima variante depositata presso il Comune di Soave.

All'interno di ogni appartamento non sono presenti i serramenti esterni ed interni e i sistemi di oscuramento, ma ogni apertura è dotata di bancale e cornice in marmo già installati.

I balconi delle unità residenziali risultano dotati di parapetto in ferro colorato al naturale già installati, ma privi di massetto e pavimentazione.

Per le unità immobiliari è prevista l'installazione dell'impianto geotermico sia per il riscaldamento che avviene mediante pannelli radianti a pavimento, sia per la climatizzazione. Ad integrazione dell'energia elettrica tradizionale è stata realizzata la predisposizione per installare dei pannelli fotovoltaici nella falda di tetto rivolta verso sud. Internamente gli appartamenti risultano in diverso stato di finitura sia dal punto di vista della parte edilizia, sia dal punto di vista impiantistico.

Per una lettura più agevole sullo stato di avanzamento dei lavori all'interno dei singoli appartamenti, viene redatta di seguito una breve tabella riepilogativa.

**NOTE: Si sottolinea che l'appartamento identificato nelle planimetrie di progetto al numero 19 non sarà oggetto di vendita, in quanto risulta già venduto e di altra proprietà a partire dal 14/09/2016.**

## 10.2 - Caratteristiche descrittive

### Caratteristiche strutturali generali del complesso residenziale:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Calcestruzzo armato	Buone
Murature perimetrali	Blocco termoisolato ISOTEX con isolamento termico e acustico interno e cassero in cemento costituente maglia strutturale antisismica e intonacate con malta a base di calce	Buone
Murature di testa	Realizzate con sassi a vista fugati a raso con malta di calce	Buone
Copertura	Copertura a falde	Buone
Manto di copertura	Coppi	Buone
Vano scale condominiali	Vani privi di massetto, pavimentazioni, impianti e scale realizzate in c.a. prive di rivestimento (è presente solo la parte strutturale)	Buone
Serramenti parti comuni	Serramenti assenti in tutto il complesso	/
Recinzione esterna	E' stato realizzato il muretto in sasso a vista di h. circa 1m., manca la sovrastante ringhiera in ferro	Buona

### Caratteristiche edilizie e costruttive:

<b>APPARTAMENTO N° 1 – 4 – 5 – 16 – 18</b>		
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Partizioni interne	Presenti	Buone

Murature interne intonacate	Si ad eccezione della parete della scala di accesso al piano primo	Buone
Tinteggiatura	Non presente	/
Massetto - sottofondo	Presente	Buone
Pavimentazione interna	Non presente	/
Rivestimenti bagno	Non presente	/
Scala interna	Presente ma priva di finiture. Manca la scala a chiocciola di collegamento al piano sottotetto	Buone
Infissi esterni e interni	Non presente	/
Protezione infissi esterni	Non presente	/
Balconi - pavimentazione	Non presente	/
Balconi - parapetto	Presente realizzata in ferro	Buone
Finitura soffitto	Travi a vista	Buone
Impianto di riscaldamento a pavimento	Presenza di pannelli radianti a pavimento	Buone
Impianto idrico	Presente	Buone
Impianto elettrico	Realizzato solamente nella parte di tubazioni corrugate sottotraccia e installazione di scatole di comando / derivazione, privo di cablaggi	Buone
Impianto di climatizzazione	Predisposizione presente	Buone

Note: Appartamento 1 (parete lato scala priva di intonaco)



App. n° 1



App. n° 4



App. n° 5




App. n° 16




App. n° 18

<b>APPARTAMENTO N° 2 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 14 – 15 – 17 – 20</b>		
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Partizioni interne	Presenti	Buone
Murature interne intonacate	Non presente	/
Tinteggiatura	Non presente	/
Massetto - sottofondo	Non presente	/
Pavimentazione interna	Non presente	/
Rivestimenti bagno	Non presente	/
Scala interna	Non presente la scala a chiocciola di collegamento al piano sottotetto	/
Infissi esterni e interni	Non presente	/
Protezione infissi esterni	Non presente	/
Balconi - pavimentazione	Non presente	/
Balconi - parapetto	Presente realizzata in ferro	Buone
Finitura soffitto	Travi a vista	Buone
Impianto di riscaldamento a pavimento	Non presente	/
Impianto idrico	Non presente	/
Impianto elettrico	Realizzato solamente alcune tracce e installate alcune scatole di comando / derivazione. Cablaggi non presenti	/
Impianto di climatizzazione	Non ancora realizzato	/


  




App. n° 2




App. n° 9




App. n° 7



App. n° 8



App. n° 10



App. n° 11





<b>APPARTAMENTO N° 3</b>		
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Partizioni interne	Presenti	Buone
Murature interne intonacate	Presenti	Buone
Tinteggiatura	Non presente	/
Massetto - sottofondo	Presente	Buone
Pavimentazione interna	Non presente	/
Rivestimenti bagno	Non presente	/
Scala interna	/	/
Infissi esterni e interni	Non presente	/
Protezione infissi esterni	Non presente	/
Balconi - pavimentazione	Non presente	/
Balconi - parapetto	Non presente	/
Finitura soffitto	Travi a vista	Buone
Impianto di riscaldamento a pavimento	Presenza di pannelli radianti a pavimento	Buone
Impianto idrico	Presente	Buone
Impianto elettrico	Realizzato nella parte di tubazioni corrugate sottotraccia, installazione di scatole di comando / derivazione, installazione di cablaggi	Buone
Impianto di climatizzazione	Predisposizione presente	Buone




<b>APPARTAMENTO N° 12</b>		
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Partizioni interne	Presenti	Buone
Murature interne intonacate	Parzialmente intonacate (manca più del 50% dell'appartamento)	/
Tinteggiatura	Non presente	/
Massetto - sottofondo	Non presente	/
Pavimentazione interna	Non presente	/
Rivestimenti bagno	Non presente	/
Scala interna	/	/
Infissi esterni e interni	Non presente	/
Protezione infissi esterni	Non presente	/
Balconi - pavimentazione	Non presente	/
Balconi - parapetto	Non presente	/
Finitura soffitto	Travi a vista	Buone
Impianto di riscaldamento a pavimento	Non presente	/
Impianto idrico	Non presente	/
Impianto elettrico	Realizzato solamente alcune tracce e installate alcune scatole di comando / derivazione. Cablaggi non presenti	Buone
Impianto di climatizzazione	Non presente	/

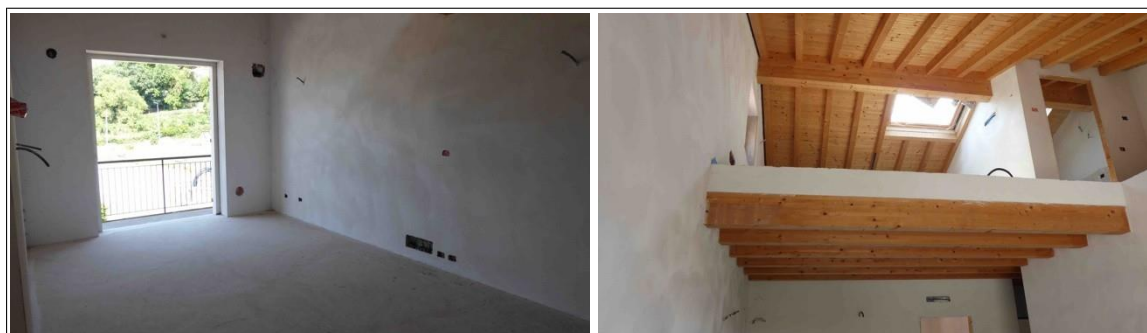


<b>APPARTAMENTO N° 13</b>		
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Partizioni interne	Presenti	Buone
Murature interne intonacate	Presenti	Buone
Tinteggiatura	Non presente	/
Massetto - sottofondo	Non presente	/

Pavimentazione interna	Non presente	/
Rivestimenti bagno	Non presente	/
Scala interna	/	/
Infissi esterni e interni	Non presente	/
Protezione infissi esterni	Non presente	/
Balconi - pavimentazione	Non presente	/
Balconi - parapetto	Non presente	/
Finitura soffitto	Travi a vista	Buone
Impianto di riscaldamento a pavimento	Non presente	/
Impianto idrico	Non presente	/
Impianto elettrico	Realizzato solamente alcune tracce e installate alcune scatole di comando / derivazione. Cablaggi non presenti	Buone
Impianto di climatizzazione	Predisposizione presente	Buone

<b>APPARTAMENTO N° 6</b>		
<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Partizioni interne	Presenti	Buone
Murature interne intonacate	Presenti	Buone
Tinteggiatura	Non presente	/
Massetto - sottofondo	Presente	Buone
Pavimentazione interna	Presente (seminato alla veneziana da trattare)	Buone
Rivestimenti bagno	Non presente	/
Scala interna	/	/
Infissi esterni e interni	Non presente	/
Protezione infissi esterni	Non presente	/
Balconi - pavimentazione	Non presente	/
Balconi - parapetto	Presente	Buone
Finitura soffitto	Travi a vista	Buone
Impianto di riscaldamento a pavimento	Presenti	Buone
Impianto idrico	Presenti	Buone
Impianto elettrico	Realizzato solamente nella parte di tubazioni corrugate sottotraccia e installazione di scatole di comando / derivazione, privo di cablaggi	Buone
Impianto di climatizzazione	Predisposizione presente	Buone



N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

### 10.3 – Calcolo superfici lotto 1

#### APPARTAMENTO N° 1

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	29,34 mq.	0,60	17,60 mq.
Taverna - lavanderia	46,62 mq.	0,50	23,31 mq.
Ripostiglio	5,00 mq.	0,50	3,00 mq.
Locali accessori	8,54 mq.	0,35	2,56 mq.
Vano scale	9,13 mq.	0,50	4,57 mq.
PIANO TERRA			
Soggiorno	48,58 mq.	1	48,58 mq.
Cucina	22,90 mq.	1	22,90 mq.
Bagno	11,36 mq.	1	11,36 mq.
Portico	8,13 mq.	0,40	2,85 mq.
Portico	8,15 mq.	0,40	2,85 mq.
PIANO PRIMO			
Disimpegno	12,18 mq.	1	12,18 mq.
Camera	23,52 mq.	1	23,52 mq.
Camera	15,47 mq.	1	15,47 mq.
Camera	16,39 mq.	1	16,39 mq.
Bagno	11,80 mq.	1	11,80 mq.
Terrazza	8,13 mq.	0,35	2,44 mq.
Terrazza	8,15 mq.	0,35	2,45 mq.
PIANO SECONDO - SOTTOTETTO			
Sottotetto non abitabile	62,65 mq.	0,35	21,93 mq.
Sottotetto non abitabile	22,75 mq.	0,30	6,83 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	204,67 mq.	0,10	20,47 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 1 arrotondato</b>			<b>278,00 mq.</b>

**APPARTAMENTO N° 2**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	54,10 mq.	0,60	32,46 mq.
Taverna	24,18 mq.	0,60	14,51 mq.
Dispensa	5,96 mq.	0,60	3,58 mq.
Disimpegno	5,77 mq.	0,60	3,46 mq.
Disimpegno	7,20 mq.	0,60	4,32 mq.
Bagno	7,70 mq.	0,60	4,62 mq.
Locali accessori	14,52 mq.	0,30	4,36 mq.
PIANO TERRA			
Soggiorno	31,70 mq.	1	31,70 mq.
Cucina	14,36 mq.	1	14,36 mq.
Bagno e antibagno	8,50 mq.	1	8,50 mq.
Camera	14,62 mq.	1	14,62 mq.
Camera	18,60 mq.	1	18,60 mq.
Disimpegno	2,70 mq.	1	2,70 mq.
Bagno	4,07 mq.	1	4,07 mq.
Portico	14,14 mq.	0,35	4,95 mq.
Portico	14,38 mq.	0,35	5,03 mq.
PIANO PRIMO - SOTTOTETTO			
Soppalco non abitabile	33,15 mq.	0,35	11,60 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	55,28 mq.	0,10	5,53 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 2 arrotondato</b>			<b>189,00 mq.</b>

**APPARTAMENTO N° 3**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno - cottura	29,52 mq.	1	29,52 mq.
Camera	20,48 mq.	1	20,48 mq.
Bagno e antibagno	11,85 mq.	1	11,85 mq.
Disimpegno	5,24 mq.	1	5,24 mq.
Portico	7,21 mq.	0,35	3,61 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	40,40 mq.	0,10	4,04 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 3 arrotondato</b>			<b>74,00 mq.</b>

**APPARTAMENTO N° 4**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	39,12 mq.	0,60	23,47 mq.
Taverna	25,65 mq.	0,60	14,79 mq.
Bagno	8,86 mq.	0,60	5,32 mq.
Locali accessori	10,41 mq.	0,60	6,25 mq.
PIANO TERRA			
Soggiorno	28,57 mq.	1	28,57 mq.
Camera	18,57 mq.	1	18,57 mq.
Camera	16,08 mq.	1	16,08 mq.
Disimpegno	3,35 mq.	1	3,35 mq.
Vano scale	2,75 mq.	1	2,75 mq.
Portico	10,00 mq.	0,35	3,54 mq.
PIANO PRIMO - SOTTOTETTO			
Soppalco non abitabile	33,15 mq.	0,35	11,60 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	94,44 mq.	0,10	9,44 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 4 arrotondato</b>			<b>144,00 mq.</b>

**APPARTAMENTO N° 5**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno - cottura	31,20 mq.	1	31,20 mq.
Disimpegno	5,32 mq.	1	5,32 mq.
Ripostiglio	5,18 mq.	1	5,18 mq.
Bagno	6,56 mq.	1	6,56 mq.
Camera	19,55 mq.	1	19,55 mq.
Camera	15,49 mq.	1	15,49 mq.
Terrazza	15,22 mq.	0,35	5,33 mq.
Terrazza	14,49 mq.	0,35	5,07 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	243,00 mq.	0,15	36,45 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 5 arrotondato</b>			<b>130,00 mq.</b>

**APPARTAMENTO N° 6**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno - cottura	29,36 mq.	1	29,36 mq.
Camera	20,68 mq.	1	20,68 mq.

Bagno	7,39 mq.	1	7,39 mq.
Ripostiglio	4,45 mq.	1	4,45 mq.
Disimpegno	5,24 mq.	1	5,24 mq.
Terrazza	7,27 mq.	0,35	7,27 mq.
PIANO SECONDO - SOTTOTETTO			
Soppalco non abitabile	44,37 mq.	0,35	15,53 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 6 arrotondato</b>			<b>85,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 7

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno - cottura	27,84 mq.	1	27,84 mq.
Disimpegno	4,08 mq.	1	4,08 mq.
Ripostiglio	5,41 mq.	1	5,41 mq.
Camera	13,45 mq.	1	13,45 mq.
Camera	18,57 mq.	1	18,57 mq.
Bagno	5,85 mq.	1	5,85 mq.
Terrazza	6,85 mq.	0,35	2,40 mq.
PIANO SECONDO - SOTTOTETTO			
Soppalco non abitabile	56,42 mq.	0,35	19,75 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 7 arrotondato</b>			<b>97,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 8

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno - cottura	32,00 mq.	1	32,00 mq.
Disimpegno	5,32 mq.	1	5,32 mq.
Bagno	6,60 mq.	1	6,60 mq.
Ripostiglio	5,18 mq.	1	5,18 mq.
Camera	19,55 mq.	1	19,55 mq.
Camera	15,51 mq.	1	15,51 mq.
Terrazza	9,61 mq.	0,50	3,36 mq.
Terrazza	4,90 mq.	0,50	1,72 mq.
PIANO SECONDO - SOTTOTETTO			
Soppalco non abitabile	69,70 mq.	0,35	24,40 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 8 arrotondato</b>			<b>114,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 9

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	30,31 mq.	0,60	18,19 mq.

Taverna	30,11 mq.	0,60	18,07 mq.
Disimpegno	3,08 mq.	0,60	1,85 mq.
Locali accessori	8,58 mq.	0,30	2,57 mq.
PIANO TERRA			
Soggiorno	28,96 mq.	1	28,96 mq.
Cucina	17,27 mq.	1	17,27 mq.
Disimpegno	3,08 mq.	1	3,08 mq.
Studio	11,33 mq.	1	11,33 mq.
Disimpegno	1,75 mq.	1	1,75 mq.
Camera	13,00 mq.	1	13,00 mq.
Camera	16,91 mq.	1	16,91 mq.
Terrazza	8,06 mq.	0,35	2,82 mq.
Terrazza	8,08 mq.	0,35	2,83 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	130,63 mq.	0,10	13,06 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 9 arrotondato</b>			<b>160,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 10

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	24,70 mq.	0,60	14,82 mq.
Taverna	31,29 mq.	0,60	18,77 mq.
Disimpegno	11,41 mq.	0,60	6,85 mq.
Locali accessori	7,59 mq.	0,30	2,28 mq.
PIANO TERRA			
Soggiorno - cottura	59,56 mq.	1	59,56 mq.
Disimpegno	10,88 mq.	1	10,88 mq.
Camera	17,86 mq.	1	17,86 mq.
Camera	20,70 mq.	1	20,70 mq.
Bagno	10,25 mq.	1	10,25 mq.
Portico	8,05 mq.	0,35	2,82 mq.
Portico	20,90 mq.	0,35	7,32 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	130,08 mq.	0,10	13,01 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 10 arrotondato</b>			<b>186,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 11

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Atrio	6,03 mq.	1	6,03 mq.
Sottotetto non abitabile	15,27 mq.	0,50	7,24 mq.
Soggiorno	43,74 mq.	1	43,74 mq.



Disimpegno	2,47 mq.	1	2,47 mq.
Bagno	6,15 mq.	1	6,15 mq.
Camera	18,80 mq.	1	18,80 mq.
Camera	11,89 mq.	1	11,89 mq.
Terrazza	8,16 mq.	0,35	2,86 mq.
Terrazza	8,11 mq.	0,35	2,84 mq.
PIANO SECONDO			
Soppalco non abitabile	51,39 mq.	0,35	17,99 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 11 arrotondato</b>			<b>120,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 12

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno - cottura	28,62 mq.	1	28,62 mq.
Disimpegno	3,35 mq.	1	3,35 mq.
Bagno	5,86 mq.	1	5,86 mq.
Camera	18,55 mq.	1	18,55 mq.
Camera	13,49 mq.	1	13,49 mq.
Ripostiglio	5,41 mq.	1	5,41 mq.
Terrazza	10,05 mq.	0,35	3,52 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	96,37 mq.	0,10	9,64 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 12 arrotondato</b>			<b>85,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 13

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno - cottura	29,37 mq.	1	29,37 mq.
Disimpegno	3,50 mq.	1	3,50 mq.
Bagno	6,03 mq.	1	6,03 mq.
Camera	20,68 mq.	1	20,68 mq.
Camera	15,26 mq.	1	15,26 mq.
Portico	9,24 mq.	0,35	4,72 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	63,63 mq.	0,10	6,36 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 13 arrotondato</b>			<b>86,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 14

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Soggiorno - cottura	32,00 mq.	1	32,00 mq.

Disimpegno	1,79 mq.	1	1,79 mq.
Camera	13,47 mq.	1	13,47 mq.
Camera	18,57 mq.	1	18,57 mq.
Bagno	5,67 mq.	1	5,67 mq.
Terrazza	27,43 mq.	0,35	9,60 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Giardino	261,56 mq.	0,15	39,23 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 14 arrotondato</b>			<b>120,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 15

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno -cottura	28,24 mq.	1	28,24 mq.
Disimpegno	4,10 mq.	1	4,10 mq.
Camera	18,22 mq.	1	18,22 mq.
Bagno	5,84 mq.	1	5,84 mq.
Ripostiglio	5,39 mq.	1	5,39 mq.
Camera	13,44 mq.	1	13,44 mq.
Terrazza	6,82 mq.	0,35	2,39 mq.
PIANO SECONDO			
Soppalco non abitabile	43,19 mq.	0,35	15,12 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 15 arrotondato</b>			<b>93,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 16

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno -cottura	30,09 mq.	1	30,09 mq.
Disimpegno	3,88 mq.	1	3,88 mq.
Bagno	6,46 mq.	1	6,46 mq.
Camera	20,68 mq.	1	20,68 mq.
Camera	16,28 mq.	1	16,28 mq.
Terrazza	9,29 mq.	0,35	3,25 mq.
PIANO SECONDO			
Soppalco non abitabile	64,26 mq.	0,35	22,49 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 16 arrotondato</b>			<b>103,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 17

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO PRIMO			
Soggiorno -cottura	32,06 mq.	1	32,06 mq.
Disimpegno	2,34 mq.	1	2,34 mq.

Camera	13,45 mq.	1	13,45 mq.
Camera	18,14 mq.	1	18,14 mq.
Bagno	5,68 mq.	1	5,68 mq.
Terrazza	5,90 mq.	0,35	2,07 mq.
Terrazza	9,80 mq.	0,35	3,43 mq.
<b>PIANO SECONDO</b>			
Soppalco non abitabile	70,43 mq.	0,35	24,65 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 17 arrotondato</b>			<b>102,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 18

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
<b>PIANO INTERRATO</b>			
Autorimessa	53,79 mq.	0,60	32,27 mq.
Disimpegno	7,12 mq.	0,60	4,27 mq.
Bagno	7,30 mq.	0,60	4,38 mq.
Taverna	24,57 mq.	0,60	14,74 mq.
Disimpegno	5,77mq.	0,60	3,46 mq.
C.T. – locali accessori	20,26 mq.	0,30	6,08 mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
Soggiorno -cottura	51,42 mq.	1	51,42 mq.
Disimpegno	4,67 mq.	1	4,67 mq.
Bagno	5,26 mq.	1	5,26 mq.
Camera	17,43 mq.	1	17,43 mq.
Camera	16,00 mq.	1	16,00 mq.
Portico	13,90 mq.	0,35	4,87 mq.
Portico	14,36 mq.	0,35	5,03 mq.
<b>PIANO PRIMO</b>			
Soppalco non abitabile	32,64 mq.	0,35	11,42 mq.
<b>PERTINENZE ESTERNE</b>			
Giardino	64,46 mq.	0,10	6,45 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 18 arrotondato</b>			<b>188,00 mq.</b>

#### APPARTAMENTO N° 19

Si sottolinea che l'appartamento identificato nelle planimetrie di progetto al numero 19 non sarà oggetto di vendita, in quanto risulta già venduto e di altra proprietà a partire dal 14/09/2016.

#### APPARTAMENTO N° 20

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
<b>PIANO PRIMO</b>			
Atrio	7,32 mq.	1	6,03 mq.
Sottotetto non abitabile	16,43 mq.	0,50	8,22 mq.

Soggiorno	43,60 mq.	1	43,60 mq.
Disimpegno	2,47 mq.	1	2,47 mq.
Bagno	6,13 mq.	1	6,13 mq.
Camera	12,29 mq.	1	12,29 mq.
Camera	18,77 mq.	1	18,77 mq.
Terrazza	16,24 mq.	0,35	5,68 mq.
<b>PIANO SECONDO</b>			
Soppalco non abitabile	51,22 mq.	0,35	17,93 mq.
<b>TOTALE APPARTAMENTO 20 arrotondato</b>			<b>122,00 mq.</b>

#### 10.4 – Riepilogo superfici

IDENTIFICAZIONE	PIANO	SUPERF. COMMERCIALE
Appartamento n° 1	S1 – T – 1 – 2	278 mq.
Appartamento n° 2	S1 – T – 1	189 mq.
Appartamento n° 3	T	74 mq.
Appartamento n° 4	S1 – T – 1	144 mq.
Appartamento n° 5	T	130 mq.
Appartamento n° 6	1 – 2	85 mq.
Appartamento n° 7	1 – 2	97 mq.
Appartamento n° 8	1 – 2	114 mq.
Appartamento n° 9	S1 – T	160 mq.
Appartamento n° 10	S1 – T	186 mq.
Appartamento n° 11	1 – 2	120 mq.
Appartamento n° 12	T	85 mq.
Appartamento n° 13	T	86 mq.
Appartamento n° 14	T	120 mq.
Appartamento n° 15	1 – 2	93 mq.
Appartamento n° 16	1 – 2	103 mq.
Appartamento n° 17	1 – 2	102 mq.
Appartamento n° 18	S1 – T – 1	188 mq.
Appartamento n° 19	Appartamento già venduto	
Appartamento n° 20	1 – 2	122 mq.
<b>TOTALE MQ COMMERCIALI</b>		<b>2.476 mq.</b>

**NOTA:** Alcuni appartamenti risultano direttamente collegati da progetto con il piano interrato, per cui risultano dotati di autorimessa, locale taverna e locali accessori. Le autorimesse rimanenti e non collegate direttamente con gli appartamenti verranno valutate nella tabella sottostante.

#### CALCOLO DELLE METRATURE DELLE AUTORIMESSE E CANTINE

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			

Autorimesse non collegate	437,74 mq.	0,50	218,87 mq.
Cantine	155,59 mq.	0,30	46,68 mq.
Taverne non collegate	92,39 mq.	0,40	36,96 mq.
<b>TOTALE AUTORIMESSE E CANTINE arrotondato</b>			<b>303,00 mq.</b>

#### CALCOLO DELLE METRATURE DELLE PARTI COMUNI

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Aree di manovra	378,51 mq.	0,20	75,70 mq.
Locale tecnico geotermia	53,78 mq.	0,15	8,07 mq.
Vani scala	77,44 mq.	0,50	38,72 mq.
Locali tecnici non accessibili	92,39 mq.	0,15	13,86 mq.
PIANO TERRA			
Corte comune – rampe	828,47 mq.	0,10	82,85 mq.
Area porticate vani scala	41,45 mq.	0,35	14,51 mq.
Vani scala	77,44 mq.	0,50	38,72 mq.
PIANO PRIMO			
Vani scala	69,83 mq.	0,50	25,61 mq.
<b>TOTALE PARTI COMUNI arrotondato</b>			<b>307,00 mq.</b>

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSO RESIDENZIALE</b>	<b>3.086,00 mq.</b>
---	---------------------

#### 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	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

#### 10.5 – Planimetria del bene oggetto di vendita

Le planimetrie sotto riportate, sono state riprese dalla D.I.A. n° 02/14/1 protocollo n° 6330 del 07/05/2014 – Variante 1 al Permesso di Costruire 02/04 per un fabbricato residenziale in lottizzazione Cengelle – Lotto 5.





Planimetria piano primo



Planimetria piano secondo

## 11. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

### 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.

### 11.2 Criteri della stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione 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 della 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 Indagine presso fonti indirette**

Indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio.

### **11.5 Indagine presso fonti dirette**

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 residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

### **11.6 Prezzo base d'asta del lotto 1**

Nella valutazione dei beni oggetto di perizia si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali imprevisti che si potranno riscontrare nell'acquisto dell'immobile.

Applicando alla superficie commerciale del complesso, il valore unitario di 600,00 €/mq., si ottiene un valore di stima pari a:

<b>Descrizione</b>	<b>Mq. Comm.</b>	<b>€/mq.</b>	<b>Valore complessivo</b>
Complesso residenziale	3.086	600,00	1.851.600,00 €

**TOTALE LOTTO 1 arrotondato = € 1.852.000,00**



DESCRIZIONE DETRAZIONE	VALORE COMPLESSIVO
Detrazione per spese tecniche per pratiche edilizie	- 60.000,00 €
Detrazione per spese tecniche per pratica castale	- 7.000,00 €
Detrazione per onere non saldati	- 10.363,29 €
TOTALE DETRAZIONE	- 77.363,29 €

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' = € 1.775.000,00**

*(importo arrotondato)*

**12. RIEPILOGO CONCLUSIVO**

Lotto 1 composto da:

**Unità in corso di costruzione:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un complesso residenziale in fase di realizzazione sito nel Comune di Soave (Provincia di Verona) in via Don Gaetano Cortesi.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un complesso residenziale in fase di costruzione, costituito da appartamenti di varia metratura e realizzato su due piani fuori terra e un piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Soave (VR):  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 4 – categoria: in corso di costruzione.  
Foglio 25 – Particella 2247 – sub. 5 – categoria: in corso di costruzione

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' € 1.775.000,00**

*(unmilionesettecentosettantacinquemila,00)*

**N.B.** La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

## LOTTO 2

Il lotto di vendita è composto da alcuni locali adibiti a deposito e autorimessa siti nel Comune di Colognola ai Colli (VR), in via Fornello. I beni sono inseriti all'interno di una corte ad uso promiscuo e sono accessibili mediante un cancello carrabile posizionato direttamente sulla via Fornello.



### **13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **13.1 Identificazione catastale**

**Autorimessa:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un'autorimessa sita nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un'autorimessa inserita all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR):  
Foglio 27 – Particella 349 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 114 mq. – Superficie catastale 128 mq. – Rendita 88,31

**Autorimessa:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un'autorimessa sita nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un'autorimessa inserita all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR):  
Foglio 27 – Particella 350 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 75 mq. – Superficie catastale 75 mq. – Rendita 58,10

**Autorimessa:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un'autorimessa sita nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un'autorimessa inserita all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR): Foglio 27 – Particella 352 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 172 mq. – Superficie catastale 172 mq. – Rendita 133,25

**Magazzino:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un deposito sito nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

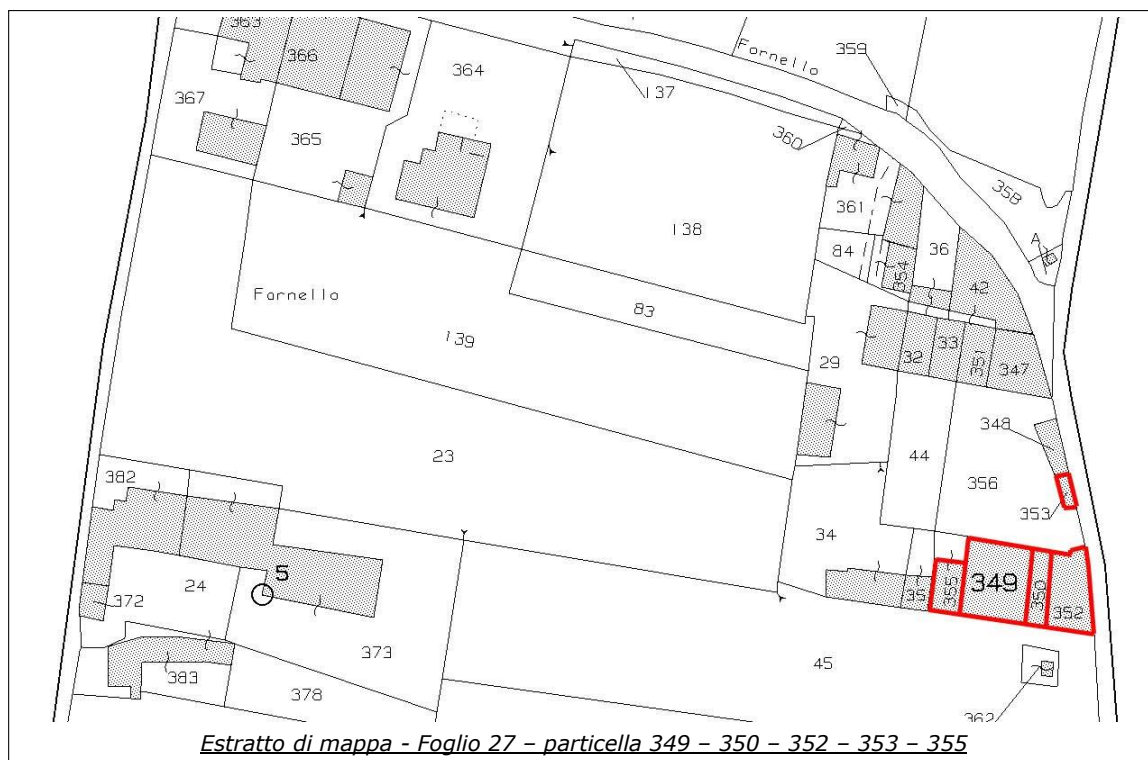
Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un deposito inserito all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR): Foglio 27 – Particella 353 – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 11 mq. – Superficie catastale 15 mq. – Rendita 16,48

**Magazzino:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un deposito sito nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un deposito inserito all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR): Foglio 27 – Particella 355 – categoria: C/2 – classe 1 – consistenza 54 mq. – Rendita 66,93.



## 13.2 Storia catastale

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 29/07/2019 è il seguente:

### **Autorimessa:**

#### Catasto fabbricati - Comune di Colognola ai Colli (Vr):

Foglio 27 – Particella 349 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 114 mq. – Superficie catastale 128 mq. – Rendita 88,31

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Foglio 27 – Particella 349 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 114 mq. – Superficie catastale 128 mq. – Rendita 88,31
- Variazione nel classamento del 01/12/2011 protocollo n. VR0461755 in atti dal 01/12/2011 variazione di classamento (n. 141814.1/2011)  
Foglio 27 – Particella 349 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 114 mq. – Rendita 88,31
- Variazione del 30/05/2011 protocollo n. VR0238918 in atti dal 30/05/2011 demolizione parziale- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 87860.1/2011)  
Foglio 27 – Particella 349 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 114 mq. – Rendita 88,31
- Classamento del 28/01/1994 in atti dal 16/04/1998 in data 13/11/97 (n. 1035/1994)  
Foglio 27 – Particella 349 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 240 mq. – Rendita 185,93 € - 360.000 L.
- Costituzione del 28/01/1994 in atti dal 26/02/1994 (n. 1035/1994)  
Foglio 27 – Particella 349

### **Autorimessa:**

#### Catasto fabbricati - Comune di Colognola ai Colli (Vr):

Foglio 27 – Particella 350 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 75 mq. – Superficie catastale 75 mq. – Rendita 58,10

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Foglio 27 – Particella 350 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 75 mq. – Superficie catastale 75 mq. – Rendita 58,10 €
- Classamento del 28/01/1994 in atti dal 16/04/1998 in data 13/11/97 (n. 1035/1994)  
Foglio 27 – Particella 350 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 75 mq. – Rendita 58,10 € - 112.500 L.
- Costituzione del 28/01/1994 in atti dal 26/02/1994 (n. 1035/1994)  
Foglio 27 – Particella 350

### **Autorimessa:**

#### Catasto fabbricati - Comune di Colognola ai Colli (Vr):

Foglio 27 – Particella 352 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 172 mq. – Superficie catastale 172 mq. – Rendita 133,25

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Foglio 27 – Particella 352 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 172 mq. – Superficie catastale 172 mq. – Rendita 133,25 €
- Classamento del 28/01/1994 in atti dal 16/04/1998 in data 13/11/97 (n. 1021/1994)  
Foglio 27 – Particella 352 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 172 mq. – Rendita 133,25 € - 258.000 L.
- Costituzione del 28/01/1994 in atti dal 24/02/1994 (n. 1021/1994)  
Foglio 27 – Particella 352

**Magazzino:**

Catasto fabbricati - Comune di Colognola ai Colli (Vr):

Foglio 27 – Particella 353 – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 11 mq. – Superficie catastale 15 mq. – Rendita 16,48

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Foglio 27 – Particella 353 – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 11 mq. – Superficie catastale 15 mq. – Rendita 16,48 €
- Classamento del 28/01/1994 in atti dal 16/04/1998 in data 13/11/97 (n. 1021/1994)  
Foglio 27 – Particella 353 – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 11 mq. – Rendita 16,48 € - 31.900 L.
- Costituzione del 28/01/1994 in atti dal 28/01/1994 (n. 1021/1994)  
Foglio 27 – Particella 353

**Magazzino:**

Catasto fabbricati - Comune di Colognola ai Colli (Vr):

Foglio 27 – Particella 355 – categoria: C/2 – classe 1 – consistenza 54 mq. – Rendita 66,93.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Foglio 27 – Particella 355 – categoria: C/2 – classe 1 – consistenza 54 mq. – Rendita 66,93.
- Variazione nel classamento del 30/05/2012 protocollo n. vr0163530 in atti dal 30/05/2012 variazione di classamento (n. 22140.1/2012)  
Foglio 27 – Particella 355 – categoria: C/2 – classe 1 – consistenza 54 mq. – Rendita 66,93.
- Variazione del 30/05/2011 protocollo n. VR0238917 in atti dal 30/05/2011 demolizione parziale- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 87863.1/2011)  
Foglio 27 – Particella 355 – categoria: C/2 – classe 1 – consistenza 54 mq. – Rendita 66,93.
- Frazionamento del 24/07/1995 in atti dal 03/12/1998 con formazione di nuove u. i. u.- classamento in data 30-11-1998= (n. 7930/1995)

Foglio 27 – Particella 355 – categoria: C/2 – classe 1 – consistenza 100 mq. –  
Rendita 123,95 € - 240.000 L.

#### **14. DESCRIZIONE SOMMARIA**

I beni appartenenti al lotto 2 sono inseriti all'interno di una corte storica e identificati in fabbricati rurali destinati a ricovero attrezzi e autorimesse.

I beni sorgono in un'area pressoché pianeggiante, lungo la via Fornello all'interno del Comune di Colognola ai Colli, e sono situati in una corte ove è inserita una villa non oggetto di vendita all'interno del presente procedimento fallimentare.

#### **15. STATO DI POSSESSO**

I beni appartenenti al lotto 2, secondo le opportune ricerche, risultano di proprietà, per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla ditta --- Omissis --- – codice fiscale 03862160235, con sede a Soave (VR) in --- Omissis ---.

##### **15.1 – Regime patrimoniale**

Il sig. --- Omissis ---C.F. --- OMISSIS --- in qualità di liquidatore legale rappresentante della società --- Omissis ---, residente a Soave in via delle Maddalene n° 8, risulta coniugato a Cologna Veneta, in regime di separazione dei beni, con la sig.ra Rossi Patrizia.

#### **16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **16.1 – Attuali e precedenti proprietari**

La società --- Omissis --- con sede a Soave (VR) in --- Omissis ---, risulta essere l'attuale proprietaria dei beni immobili appartenenti al lotto 2, a partire dal 28/04/2009.

Precedente a tale data risultano essere proprietari per la particella 349 le seguenti persone:

- Impresa edile --- Omissis --- con sede in Soave – c.f. --- Omissis --- per la quota di 1/1 fino al 28/04/2009.

- --- Omissis ---nata a --- Omissis --- - Proprietà per 3/36 fino al 15/06/1995
- --- Omissis ---nata a --- Omissis --- - Proprietà per 3/36 fino al 15/06/1995
- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 15/36 fino al 15/06/1995
- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 15/36 fino al 15/06/1995

Per la particella 350 risultano essere i precedenti proprietari le seguenti persone:

- Impresa edile --- Omissis --- con sede in Soave – c.f. --- Omissis --- per la quota di 1/1 fino al 28/04/2009.

- --- Omissis ---nata a --- Omissis --- - Proprietà per 3/36 fino al 15/06/1995
- --- Omissis ---nata a --- Omissis --- - Proprietà per 3/36 fino al 15/06/1995
- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 15/36 fino al 15/06/1995

- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 15/36 fino al 15/06/1995

Per la particella 352 risultano essere i precedenti proprietari le seguenti persone:

- Impresa edile --- Omissis --- con sede in Soave – c.f. --- Omissis --- per la quota di 1/1 fino al 28/04/2009.

- --- Omissis --- nata a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

- --- Omissis --- nata a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

Per la particella 353 risultano essere i precedenti proprietari le seguenti persone:

- Impresa edile --- Omissis --- con sede in Soave – c.f. --- Omissis --- per la quota di 1/1 fino al 28/04/2009.

- --- Omissis --- nata a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

- --- Omissis --- nata a --- Omissis --- - Proprietà per 1/4 fino al 15/06/1995

Per la particella 355 risultano essere i precedenti proprietari le seguenti persone:

- Impresa edile --- Omissis --- con sede in Soave – c.f. --- Omissis --- per la quota di 1/1 fino al 28/04/2009.

- --- Omissis --- nato a --- Omissis --- - Proprietà per 1/2 fino al 18/03/1996

- --- Omissis --- nata a --- Omissis ---

Proprietà per 1/2 fino al 18/03/1996

## **17. ALTRE INFORMAZIONI PER**

### **L'ACQUIRENTE**

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 26/07/2019, i beni risultavano utilizzati come deposito dalla proprietà.

Si informa che i beni oggetto di perizia sono inseriti all'interno di una corte comune con un'altra proprietà, identificata al catasto terreni al foglio 27 - mappale 356, accessorio comune ed ente rurale ed urbano dal 07/08/1995.



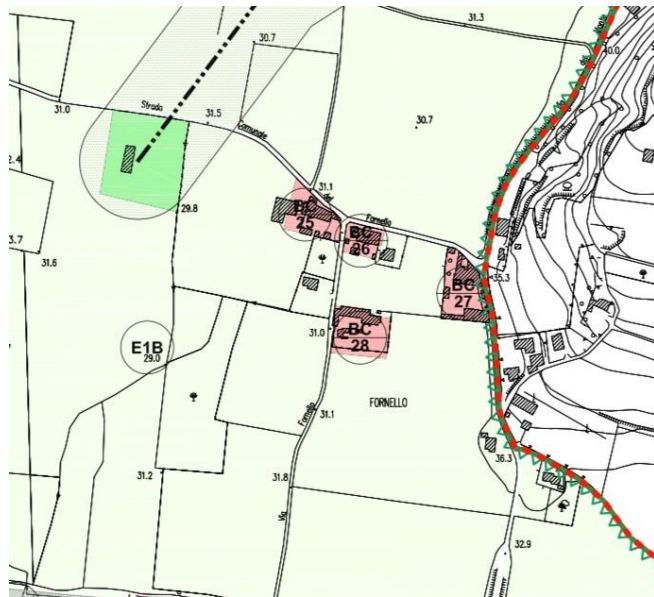
*In rosso viene evidenziata la corte comune*

## **18. PRATICHE EDILIZIE**

### **18.1 – Disciplina urbanistica e altre disposizioni**

Il bene oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Colognola ai Colli (VR), risulta inserito nel P.A.T.I. Lg. Reg. 23 Aprile 2004 n. 11 art. 16 in zona ATO 3B – Pedecollinare Orientale / S. Pietro. L'area in cui sorgono i beni rientra nei seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico – D.lgs. 42/2004 – norme tecniche art. 6.1
- sistema dell'edilizia con valore storico – ambientale esterna al centro storico – art. 12.2
- Ambiti di tutela degli elementi di interesse paesaggistico – art. 7.14



Di seguito vengono riportati i grafici e i dati inseriti all'interno della variante n° 8 al Piano degli interventi – art. 17 L.R. 11/2004 – Beni culturali (corti rurali, colmelle) BC n° 27 – Stesura Coordinata Variante n° 8.





### LEGENDA

	LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 27)		CINTA MURARIA
	NUMERAZIONE EDIFICI		SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA
	RESIDENZA		SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA
	ACCESSORI ALLA RESIDENZA		ACCESSO
	ANNESSE RUSTICO		SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

Beni Culturali da n.25 a n.32

*Individuazione e identificazione degli edifici oggetto di schedatura con indicazione delle destinazioni d'uso*



**LEGENDA**



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 27)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA DA CONSERVARE

Beni Culturali da n.25 a n.32

**GRADI DI PROTEZIONE (GP):**

	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (GP 1)
	RESTAURO PROPOSITIVO (GP 2)
	RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (GP 3)
	RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (GP 4)
	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (GP 5)
	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GP 6)
	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (GP 7)
	ADEGUAMENTO AMBIENTALE (GP 8)

*Individuazione e identificazione degli edifici oggetto di schedatura con indicazione dei gradi di protezione.  
All'interno dei cerchi rossi sono inseriti i beni appartenenti al lotto n° 2.*

Per quanto riguarda l'operatività prevista nel presente Piano si è assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 18, 21, 22, 23, **24** e 29 che costituiscono il nucleo di fabbricati più antichi del Bene Culturale in oggetto.

Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto si tratta di edifici che, seppur recentemente ristrutturati, non hanno subito modifiche di tipo formale e presentano ancora l'originaria distribuzione delle forometrie.

A tutti i rimanenti edifici costituenti la corte, ovvero il n. 16, 17, 19, 20, **26**, 27 e 28 si assegna il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Si tratta infatti di edifici che versano in buono stato di conservazione e che, seppur in alcuni casi di recente fabbricazione, rivestono ormai un ruolo consolidato all'interno del Bene Culturale.

Gli interventi su di essi non dovranno comunque alterare il rapporto formale consolidato degli stessi nei confronti dei fabbricati esistenti con un grado di protezione maggiore.

Nel caso in cui alcuni elementi degli edifici in oggetto siano costituiti da materiali non idonei al contesto in cui si trovano (ad esempio portoni in ferro dell'accessorio alla residenza n. 27) si impone la loro sostituzione o modifica con materiali adeguati come da NTO.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio di permesso di costruire.

Del complesso fanno parte anche alcuni elementi pertinenziali esterni come la cinta muraria che delimita lo stesso ad est e per la quale si prescrivono esclusivamente interventi manutentivi.

#### DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO DEGLI EDIFICI

Per gli edifici di cui all'art. 36 delle NTO, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale ed attività direzionali ed economiche connesse nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente in contrasto con le caratteristiche degli edifici. Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici schedati in relazione al rispettivo grado di protezione:

Beni Culturali da n.25 a n.32 52

edifici con grado di protezione 3 e 4:

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici, ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo.

#### CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### 18.2 – Documentazione esaminata

Il sottoscritto ha eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Colognola a Colli e come riferito dal tecnico comunale sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi:

- Denuncia di Inizio Attività del 23/05/1995 prot. 5462 per la manutenzione straordinaria di un annesso sito in via Fornello di proprietà della ditta Elponti;

- Comunicazione del Comune di Colognola ai Colli relativa al NON accoglimento del Certificato di Collaudo del 16/12/2009 prot. 171457;

Non è stata reperita altra documentazione dai tecnici del settore edilizia privata del Comune di Colognola ai Colli.

### 18.3 – Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 26/07/2019 ha evidenziato delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella DIA 5462. Tali difformità si riscontrano nell'esecuzione parziale di alcune opere rappresentate nella planimetria di progetto. Inoltre si sottolinea che l'iter burocratico di presentazione della DIA non risulta portato a termine.

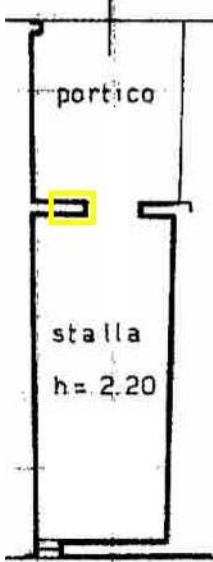
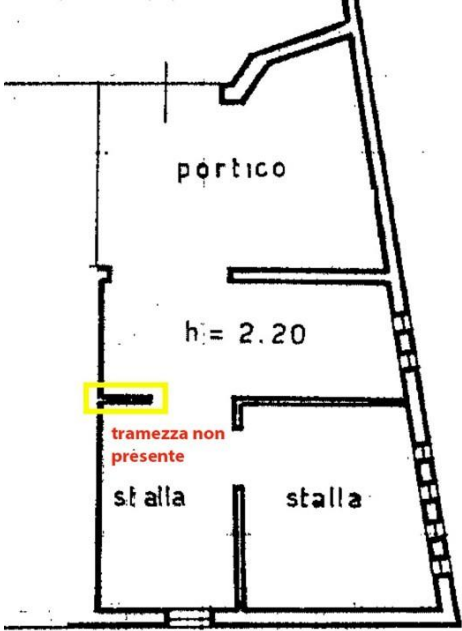
Per quanto riguarda i mappali 353 e 355, molto probabilmente realizzati anteriormente al 1/09/1967, l'accesso agli atti richiesto al Comune di Colognola ai Colli, non ha prodotto alcuna pratica edilizia e perciò non è possibile esprimere un parere di conformità edilizio.

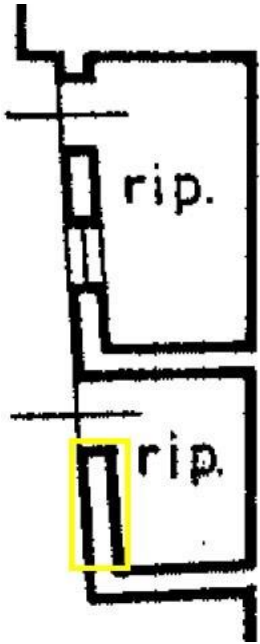
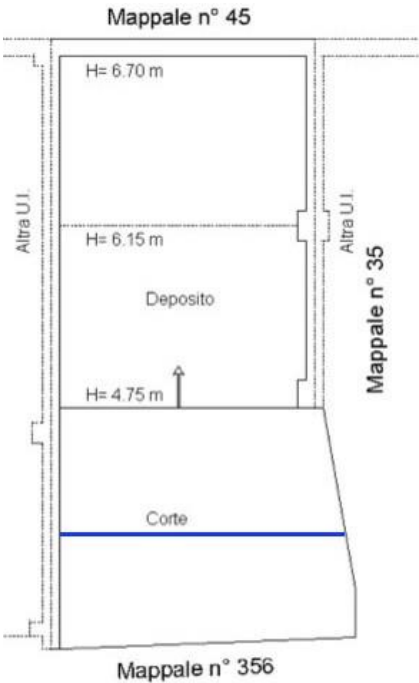
### 18.4 – Regolarizzazione delle opere difformi

Il futuro acquirente, alla luce di quanto sopra descritto, dovrà procedere alla presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria per opere già eseguite, per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi senza dover intervenire sulla parte edilizia. Questo intervento comporterà delle spese tecniche da sostenere per la nuova proprietà, identificato in circa 2.500 €. In alternativa si potrà presentare una S.C.I.A. per ultimazione delle opere rimanenti, iniziate e previste all'interno della D.I.A. 5462. Anche in questo caso, la nuova proprietà, dovrà sostenere delle spese tecniche e di cantiere, che sono quantificabili in circa € 9.500,00 comprensivo di spese tecniche, direzione lavori, fine lavori, agibilità e piano sicurezza.

### 18.5 – Verifica della conformità catastale

Il sopralluogo effettuato in data 26/07/2019 ha evidenziato alcune difformità per i mappali 350 – 352 – 353 – 355 e sono meglio identificate nella planimetria sottostante.

	
<p>MAPPALE 350 – in giallo viene evidenziata la tramezza mancante</p>	<p>MAPPALE 352 – in giallo viene evidenziata la tramezza mancante</p>

	
<p>MAPPALE 353 – in giallo viene evidenziata la tramezza mancante</p>	<p>MAPPALE 355 – in blu viene rappresentato l'effettivo posizionamento della porta in ferro, aumentando la volumetria interna.</p>

### 18.6 – Regularizzazione delle opere difformi

Per regularizzare le difformità il futuro acquirente sarà tenuto ad incaricare un tecnico abilitato alla presentazione di una pratica Docfa, per l'aggiornamento delle planimetrie. La difformità del mappale 355 dovrà essere rimossa posizionando la porta in ferro nella posizione originale rappresentata in planimetria. Il sottoscritto valuta una spesa tecnica complessiva di circa 1.250,00 € per l'aggiornamento delle planimetrie.

## 19. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

### 19.1 Caratteristiche generali

Dalla via Fornello si ha accesso, mediante un cancello carrabile in ferro, ad una corte interna comune ove sono distribuiti i beni oggetto di perizia, identificati in fabbricati rurali destinati a ricovero attrezzi e autorimesse.

La porzione di fabbricato identificata al mappale 349 risulta recentemente ristrutturata e si presenta come un unico ambiente a tutta altezza dotato di copertura in legno a vista. La muratura è in pietra intonacata con alcune porzioni a vista, mentre la pavimentazione è caratterizzata da tavelle di cotto mista a battuto di cemento. Le porzioni di fabbricato identificate al mappale 350 e 352 necessitano di interventi di ristrutturazione.

La copertura, dotata di una struttura a capriate in legno con assito e lastre in fibrocemento e manto superiore in coppi, risulta di recente sistemazione.

L'impianto elettrico, con canaline a vista esterna, dovrà essere oggetto di verifica di conformità.



*Vista dell'ingresso alla corte promiscua*



*Vista del mappale 352 e 350*



*Vista del mappale 349*



*Vista del mappale 355*



Vista del mappale 353

## 19.2 - Caratteristiche descrittive

### Caratteristiche strutturali mappale 349 – 350 – 352:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Sasso e laterizio	Buone
Solai	Travi in legno e assitto	Buone
Copertura	Copertura in legno a falde con coppi	Buone
Manto di copertura	Coppi	Buone

### Caratteristiche edilizie e costruttive mappale 349 – 350 – 352:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Partizioni interne	Blocchi in laterizio	Discrete
Murature interne intonacate	si	Sufficienti
Tinteggiatura	Non presente	/
Pavimentazione interna	Sono presenti differenti tipologie di pavimentazione come: sasso, cotto e cemento	Discrete
Scala interna	In ferro a vista	Sufficienti
Infissi esterni	Struttura in ferro e vetro singolo	Insufficienti
Impianto di riscaldamento	Non presente	/
Impianto idrico	Presente	Discrete
Impianto elettrico	Con tubazioni esterne da verificare la conformità	/
Impianto di climatizzazione	Non presente	/

### Caratteristiche strutturali mappale 353 – 355:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Sasso e laterizio	Buone
Solai	Travi in legno e assitto	Buone
Copertura	Copertura in legno a falde con coppi	Buone
Manto di copertura	Coppi	Buone

### Caratteristiche edilizie e costruttive mappale 353 – 355:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Partizioni interne	Blocchi in laterizio	Discrete
Murature interne intonacate	si	Sufficienti
Tinteggiatura	Non presente	/
Pavimentazione interna	Battuto di cemento	Discrete
Infissi esterni	Porta di accesso in ferro	Discrete
Impianto di riscaldamento	Non presente	/
Impianto idrico	Presente	Discrete
Impianto elettrico	Con tubazioni esterne da verificare la conformità	/
Impianto di climatizzazione	Non presente	/

N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

### **19.3 – Calcolo superfici lotto unico**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
MAPPALE 349			
Stalla - deposito	106,36 mq.	1	106,36 mq.
Portico	54,48 mq.	1	54,48 mq.
<b>TOTALE MQ COMMERCIALI</b>			<b>160,84 mq.</b>

MAPPALE 350			
Stalla - deposito (Piano Terra)	33,51 mq.	1	33,51 mq.
Portico (Piano Terra)	19,64 mq.	1	19,64 mq.
Soppalco (Piano Primo)	33,51 mq.	0,50	16,75 mq.
<b>TOTALE MQ COMMERCIALI</b>			<b>69,90 mq.</b>

MAPPALE 352			
Stalla - deposito (Piano Terra)	82,70 mq.	1	82,70 mq.
Portico (Piano Terra)	42,15 mq.	1	42,15 mq.
Soppalco (Piano Primo)	82,70 mq.	0,50	41,35 mq.
<b>TOTALE MQ COMMERCIALI</b>			<b>166,20 mq.</b>





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.

### **20.3 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.

### **20.4 Indagine presso fonti indirette**

Indagini svolte presso l'Agencia del Territorio.

### **20.5 Indagine presso fonti dirette**

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 residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

### **20.6 Prezzo base d'asta del lotto unico**

Nella valutazione dei beni oggetto di perizia si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali imprevisti che si potranno riscontrare nell'acquisto dell'immobile.

Applicando alla superficie commerciale del complesso, il valore unitario di 250,00 €/mq., si ottiene un valore di stima pari a:

<b>Descrizione</b>	<b>Mq. Comm.</b>	<b>€/mq.</b>	<b>Valore complessivo</b>
Complesso residenziale	477	250,00	119.250,00 €

**Si sottolinea che, al fine di una corretta perizia di stima, si dovrà attendere la documentazione depositata presso il Comune di Soave e perciò tale perizia risulta basata ad oggi su documentazione esistente ma non ufficiale.**

**I termini di valutazione, conformità e conteggio di oneri e spese tecniche da detrarre in perizia, potranno essere conteggiati una volta ottenuta la documentazione ufficiale.**

TOTALE LOTTO 2 arrotondato = € 119.000,00

## **PREZZO BASE DEL LOTTO 2**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' = € 119.000,00**

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

## **21. RIEPILOGO CONCLUSIVO**

Lotto 2 composto da:

**Autorimessa:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un'autorimessa sita nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un'autorimessa inserita all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR):  
Foglio 27 – Particella 349 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 114 mq. – Superficie catastale 128 mq. – Rendita 88,31

**Autorimessa:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un'autorimessa sita nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un'autorimessa inserita all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR):  
Foglio 27 – Particella 350 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 75 mq. – Superficie catastale 75 mq. – Rendita 58,10

**Autorimessa:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un'autorimessa sita nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un'autorimessa inserita all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR):  
Foglio 27 – Particella 352 – categoria: C/6 – classe 1 – consistenza 172 mq. – Superficie catastale 172 mq. – Rendita 133,25

**Magazzino:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un deposito sito nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un deposito inserito all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR):  
Foglio 27 – Particella 353 – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 11 mq. – Superficie catastale 15 mq. – Rendita 16,48

**Magazzino:** Trattasi di 1/1 di piena proprietà di un deposito sito nel Comune di Colognola ai Colli (Provincia di Verona) in via Fornello.

Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un deposito inserito all'interno di una corte.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR): Foglio 27 – Particella 355 – categoria: C/2 – classe 1 – consistenza 54 mq. – Rendita 66,93.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**

**€ 119.000,00**

*(centodicianovemila,00)*

**N.B.** La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

**22. ELENCO ALLEGATI**

1. *Documentazione Fotografica*
2. *Documentazione Catastale*
3. *Documentazione Comune*

Verona, 10 Settembre 2019

