

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

INDICE:

1. PREMESSA	
Soggetto incaricato della perizia	4
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
2.1 Identificazione catastale	4
3. FORMAZIONE DEI LOTTI	4

LOTTO 2

13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
13.1 Identificazione catastale	34
13.2 Storia catastale	36
14. DESCRIZIONE SOMMARIA	38
15. STATO DI POSSESSO	38
15.1 Regime patrimoniale	38
16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
18. PRATICHE EDILIZIE	40
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
19. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	45
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
20. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	49
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
21. RIEPILOGO CONCLUSIVO	51

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 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 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 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.

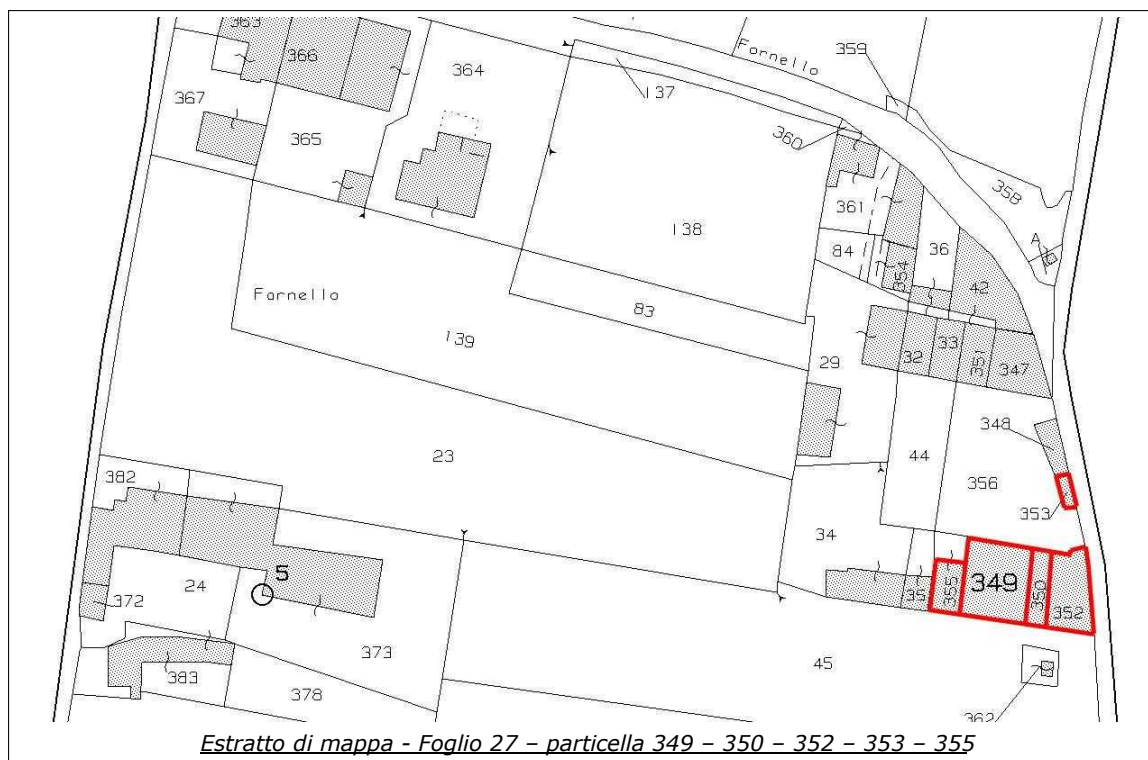
Composizione: Il bene oggetto di perizia si identifica in un deposito inserito all'interno di una corte.

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.



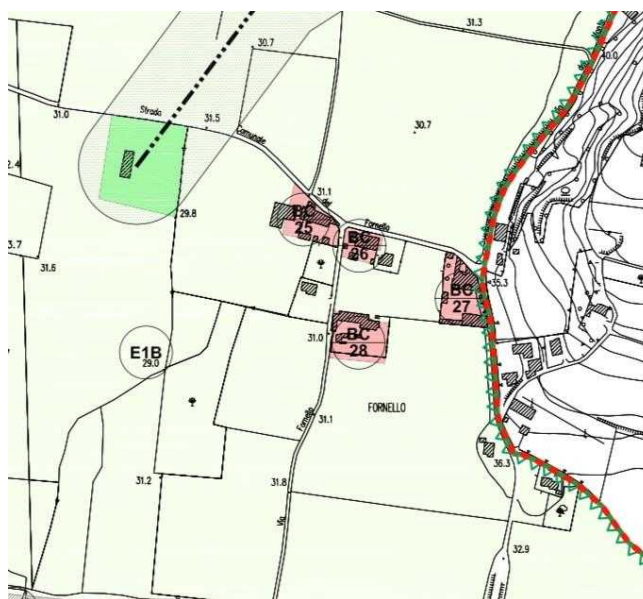
In rosso viene evidenziata la corte comune

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 Beni Culturali da n.25 a n.32		SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

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.

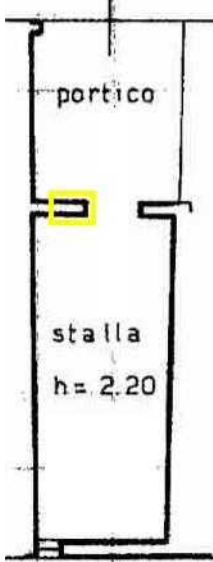
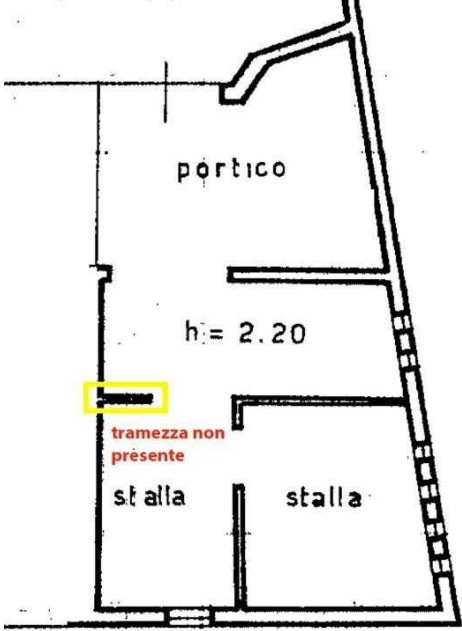
Per quanto riguarda i mappali 353 e 355, molto probabilmente realizzati anteriormente al 1/09/1967, l'accesso agli atti richiesto al Comune di Colognola ai Colli, non ha prodotto alcuna pratica edilizia e perciò non è possibile esprimere un parere di conformità edilizio.

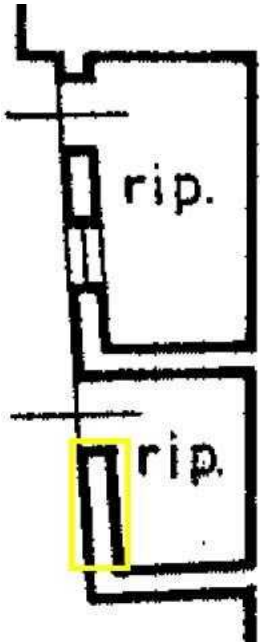
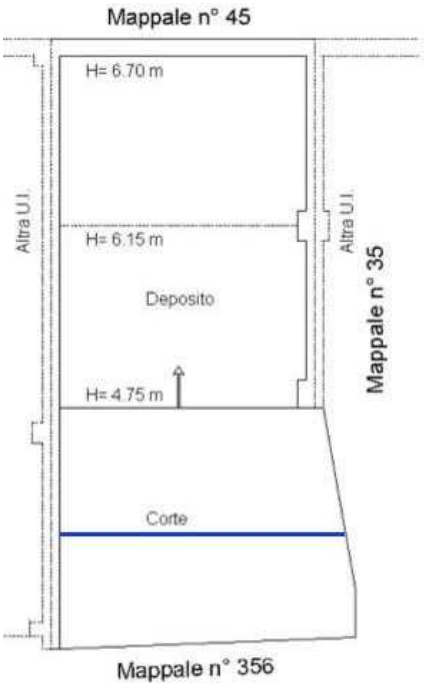
18.4 – Regolarizzazione delle opere difformi

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:

<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	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.
TOTALE MQ COMMERCIALI			160,84 mq.

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.
TOTALE MQ COMMERCIALI			69,90 mq.

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.
TOTALE MQ COMMERCIALI			166,20 mq.

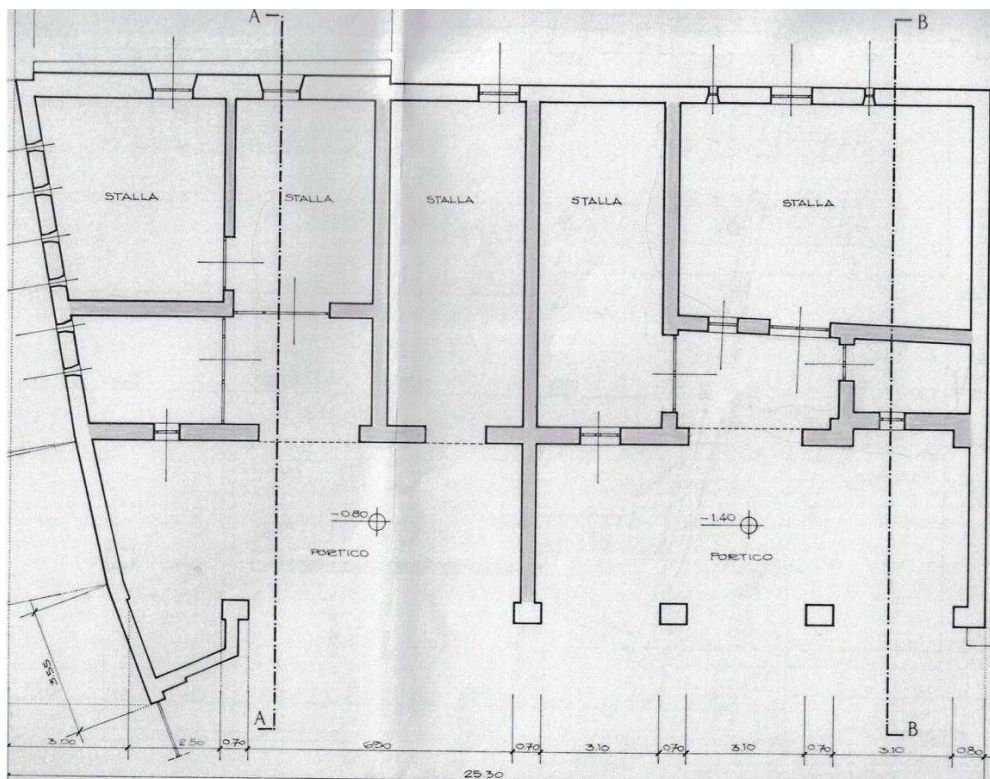
MAPPALE 353			
Deposito	17,15 mq.	1	17,15 mq.
TOTALE MQ COMMERCIALI			17,15 mq.

MAPPALE 355			
Deposito	54,92 mq.	1	54,92 mq.
Soppalco (Piano Primo)	15,90 mq.	0,50	7,95 mq.
TOTALE MQ COMMERCIALI			62,87 mq.

TOTALE MQ COMMERCIALI MAPPALE 349 – 350 – 352 – 353 – 355 arr.	477,00 mq.
---	-------------------

19.4 – Planimetria del bene oggetto di vendita

Le planimetrie sotto riportate sono state riprese dall'ultima concessione edilizia depositata presso il Comune di Sona.



20. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

20.1 Scopo della stima

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

20.2 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.

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'Agenzia 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:

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
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

