

PROCEDURA

R.G. n: 21/18

Liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/12

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Liquidatore: Dott.ssa Alessandra Ceresa

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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. 045 – 8009870 – email: studio@andreazenarettiarchitetto.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
3. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA	4
4. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
6.1 Attuali proprietari	5
6.2 Precedenti proprietari	5
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
7.2 Storia ipotecaria	6
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
9. PRATICHE EDILIZIE	7
9.1 Disciplina urbanistica e altre disposizioni	7
9.2 Documentazione esaminata	9
9.3 Verifica della conformità edilizia	9
9.4 Verifica della conformità catastale	10
10. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	10
10.1 Caratteristiche generali	10
10.2 A – Autorimessa	11
11. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	11
12. RIEPILOGO CONCLUSIVO	13
13. ELENCO ALLEGATI	13

PREMESSA**Soggetto incaricato della perizia**

Il sottoscritto 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 nominato in data 09/09/2020, dal Liquidatore della procedura Dott.ssa Alessandra Ceresa, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento fallimentare R.G. n: 21/18 - Liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/12. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

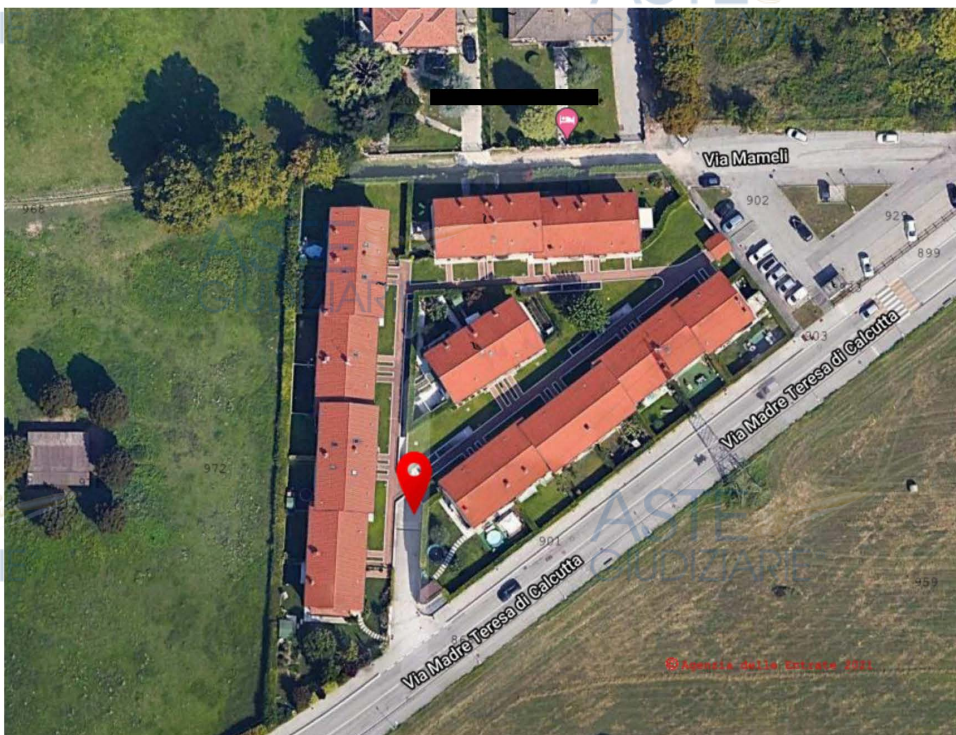
I beni oggetto di vendita inseriti all'interno della procedura consistono in un'autorimessa posizionata al piano interrato situata nel Comune di Castelnuovo del Garda (Provincia di Verona) e un'abitazione di tipo civile situata nel Comune di Catania.

Vista la possibilità di vendita dei beni in due lotti distinti e non avendo ad oggi ricevuto alcun riscontro da parte del Comune di Catania, riguardo l'accesso agli atti inviato in data 26 Ottobre 2020, il sottoscritto provvederà a redigere la presente perizia di stima solamente per l'autorimessa posizionata nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR).

Per l'abitazione situata nel Comune di Catania, seguirà una seconda perizia non appena sarà possibile eseguire l'accesso agli atti presso il Comune e il sopralluogo presso il bene.

1.1 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'autorimessa, oggetto di perizia, si trova lungo la via Goffredo Mameli del Comune di Castelnuovo del Garda ed è situata al piano interrato di un ampio complesso residenziale.



Vista del complesso residenziale ove è situata l'autorimessa

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 26/10/2020 è la seguente:

Catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda (VR):

2.1 AUTORIMESSA

FOGLIO 11 – PARTICELLA 914 – SUB. 54 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 27 mq. –

Superficie catastale tot. 30 mq. – Rendita 80,88 €.

Storia catastale:

- Variazione toponomastica del 25/11/2020 protocollo n. vr0166825 in atti dal 25/11/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 83483.1/2020)
FOGLIO 11 – PARTICELLA 914 – SUB. 54 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 27 mq. – Superficie catastale tot. 30 mq. – Rendita 80,88 €.
- Variazione toponomastica del 02/01/2017 protocollo n. VR0000738 in atti dal 02/01/2017 Variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 721.1/2017)
FOGLIO 11 – PARTICELLA 914 – SUB. 54 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 27 mq. – Superficie catastale tot. 30 mq. – Rendita 80,88 €.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 11 – PARTICELLA 914 – SUB. 54 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 27 mq. – Superficie catastale tot. 30 mq. – Rendita 80,88 €.
- Variazione nel classamento del 04/06/2009 protocollo n. VR0199981 in atti dal 04/06/2009 Variazione di classamento (n. 22362.1/2009)
FOGLIO 11 – PARTICELLA 914 – SUB. 54 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 27 mq. – Rendita 80,88 €.
- Costituzione del 16/09/2008 protocollo n. VR0345824 in atti dal 16/09/2008 Costituzione (n. 4953.1/2008)
FOGLIO 11 – PARTICELLA 914 – SUB. 54 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 27 mq. – Rendita 80,88 €.

3. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA

Si sottolinea che, per i beni sopra elencati, la quota in vendita è pari ad 1/2 della piena proprietà appartenente [REDACTED]

[REDACTED] La restante quota, pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, rimarrà in possesso del [REDACTED]

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene oggetto di vendita (pari alla quota di 1/2 della piena proprietà), si identifica in un'autorimessa di forma rettangolare di circa 30 mq., posizionata al piano interrato di un ampio complesso residenziale.

Caratteristiche di zona: Il bene, collocato in posizione pianeggiante, è situato a circa 1 km dal centro del Comune di Castelnuovo del Garda ed è circondato da edifici a destinazione residenziale.

Il traffico veicolare è abbastanza limitato e principalmente a servizio dei residenti.

La zona risulta sufficientemente servita sia dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano così intestati:

- Per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

- arch. Andrea Zenaretti

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

7.2 Storia ipotecaria

Annotazione del 25/06/2010 – Registro Particolare 4421 – Registro Generale 25376

Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – repertorio n° 23313/17303 del 15/06/2010 a

Annotazione del 30/09/2010 – Registro Particolare 6441 – Registro Generale 38255

Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – repertorio n° 23819/17726 del 21/09/2010 a favore

Trascrizione del 06/08/2012 – Registro Particolare 5387 – Registro Generale 36382

Atto tra vivi – compravendita – repertorio n° 28191/21380 del 30/07/2012 a favore

note: è compresa nella presente compravendita la quota di comproprietà, - per quanto riguarda l'intero complesso edilizio in ragione di millesimi 6,26 (sei virgola ventisei), - per quanto riguarda il "fabbricato a", in ragione di millesimi 18,24 (diciotto virgola ventiquattro), degli spazi ed enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e come anche meglio indicati nell'allegato elenco subalterni. dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con

codice fiscale dichiarato mgr pri 66h69 c351m a favore della quale ne chiede la Cointestazione.

Iscrizione del 11/11/2014 – Registro Particolare 5387 – Registro Generale 36382

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – repertorio n° 4981/2014 del 07/11/2014 a favore

Iscrizione del 18/09/2018 – Registro Particolare 6158 – Registro Generale 37435

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – repertorio n° 2156/12218 del 14/09/2018 a favore

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

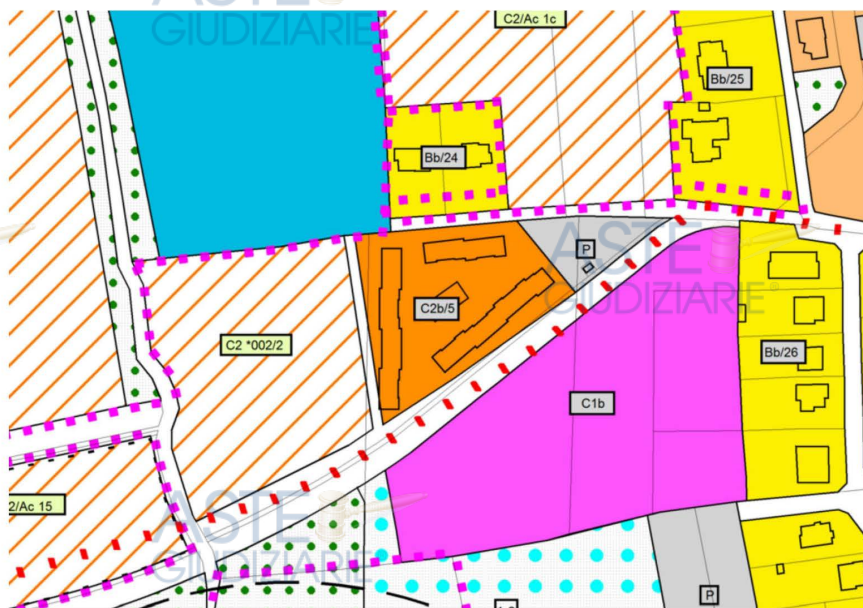
La quota in vendita, per il bene oggetto di perizia, è pari ad 1/2 della piena proprietà. Si sottolinea che l'utilizzo dell'autorimessa, in condivisione con un'altra proprietà, risulta difficile in quanto i posti auto sono vincolati l'uno all'altro. Questa problematica è causata dallo sviluppo degli spazi interni in lunghezza, come visibile dalle planimetrie inserite al punto 9.3 e 9.4. Nella vendita è compresa la quota di comproprietà per quanto riguarda l'intero complesso edilizio in ragione di millesimi 6,26 (sei virgola ventisei), per quanto riguarda il "fabbricato a", in ragione di millesimi 18,24 (diciotto virgola ventiquattro), degli spazi ed enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e come anche meglio indicati nell'allegato elenco subalterni.

9. PRATICHE EDILIZIE

9.1 – Disciplina urbanistica e altre disposizioni

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Castelnuovo del Garda (VR), risultano così inseriti all'interno del Piano degli Interventi:

Zona C2/B/5: Zona di espansione residenziale Nuova art. 60 N.T.A. P.I.



SCHEDA ZONE OMOGENEE C2

Residenziale di Espansione Nuova

*Possibilità, per le nuove costruzioni, di utilizzo del sottotetto ai fini abitativi, h minima di m. 2,70 per vani principali e h minima 2,40 per vani adibiti a servizi, in estensione all'unità residenziale sottostante che deve essere direttamente collegata con scala interna. I vani del sottotetto non potranno mai costituire una unità indipendente.

		C2a	C2b	C2s
Ambito		delimitazione P.I.		
St = superficie territoriale	mq	zona individuata e numerata		
It = indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,5	1,2	si applicano gli indici previsti dai piani attuativi approvati
Volume max edificabile	mc	St x It		
Sf = superficie fondiaria	mq	St - strade e quota S1 e S2a) eccedente le zone a servizi interne all'ambito		
If = densità max per compensazione volumi	mc/mq	2,5	2,0	
Q = rapporto max di copertura	mq	35 %	30 %	
Piani abitabili	n°	3	2*	
h = altezza max	ml	10,50	7,50	
Distanza min. da strade	ml	5 o da grafici		
Distanza min. da confini	ml	h/2 con min. 5		
Distanza min. da fabbricati	ml	h con min. 10		
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10		
Autorimesse e parcheggio privato	mq	1 mq /10 mc		
Superficie scoperta a verde	mq	min 70 %		
Idem pavimentata	mq	max 30 %		
Cavedi		esclusi		
Annessi interrati		ammessi		
Annessi isolati		esclusi		

SCHEDE PARTICOLARI ZONE C SPECIALI

C1*001	
Volume ammesso	quello già concesso E' ammesso posizionare il limite dell'edificio a distanza di ml 15 dalla scarpata verso ovest.
C1*002	
Volume ammesso	quello già concesso
C2*003	tamponamento piano primo
C2*002/1	Volume ammesso mc 7.000
C2*002/2	Volume ammesso mc 8.000
C1s*004	Area di atterraggio del Credito Edilizio. Per i parametri urbanistici ed edilizi si applicano quelli delle zone C1b.
C1b*005 e C1b*006	Rapporto di copertura 35%
C2*005	accordo integrativo Martinelli
C2/S7	come da indice
C2/S8	Volume assegnato
C2/AC26 – CAPOLUOGO	4.300 mq ERP
C2/AC29 – CAPOLUOGO	3.800 mq ERP
C2/AC33 – SANDRA'	4.671,45 mq ERP
C2*004	Area di proprietà comunale per atterraggio di crediti edilizi

ZONA OMOGENEA C2a/3.1	
Superficie territoriale zona	mq 7.045,00
Indice di edificabilità territoriale zona	mc/mq 1,50
Indice di edificabilità fondiaria zona	mc/mq 1,80
Volume massimo edificabile zona	mc 11.108,00-1.608=9500,00
Superfici strade, piazze marciapiedi e altri	

*Possibilità, per le nuove costruzioni, di utilizzo del sottotetto ai fini abitativi, h minima di m. 2,70 per vani principali e h minima 2,40 per vani adibiti a servizi, in estensione all'unità residenziale

sottostante che deve essere direttamente collegata con scala interna. I vani del sottotetto non potranno mai costituire una unità indipendente.

9.2 Documentazione esaminata

Presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda, sono state eseguite le ricerche per i beni oggetto di perizia e secondo quanto riportato dai Tecnici del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Certificato di agibilità – prot. N° 24575 del 27/11/2008
- Permesso costruire n° 204/66 – prot. 4109 del 22/02/2008
- Permesso di costruire per opere in variante al PDC n° 204/66
- Dia per opere in variante – prot. N° 0018503 del 04/09/2008

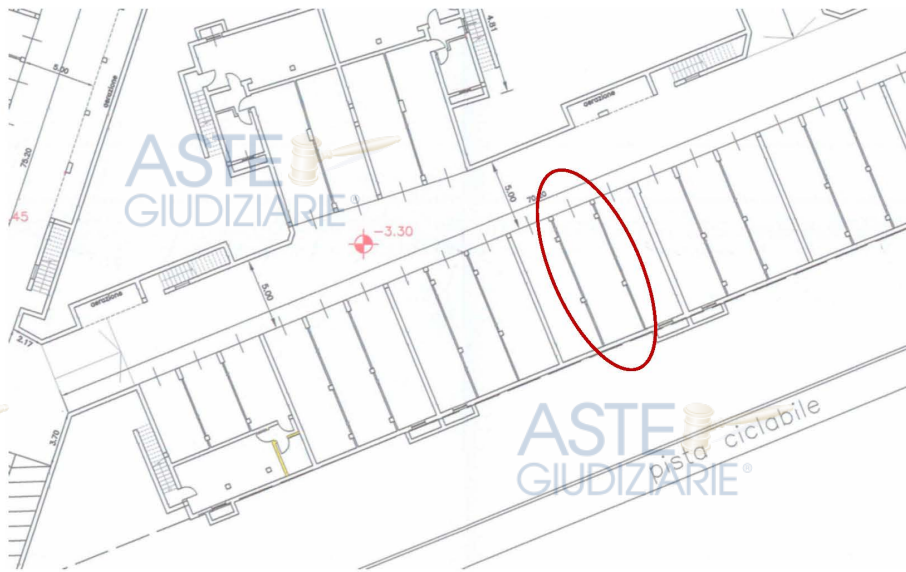
NOTA: Si sottolinea che l'analisi svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, sono stati forniti dalla P.A..

I documenti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

9.3 – Verifica della conformità edilizia

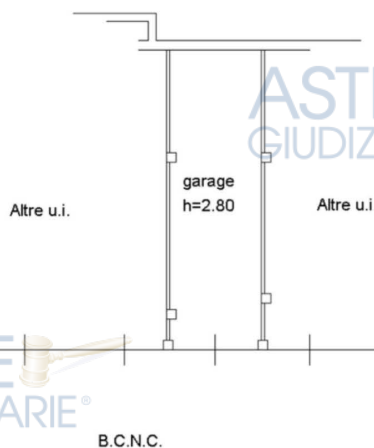
Il sopralluogo, effettuato in data 15/12/2020, ha evidenziato la conformità della porzione di autorimessa rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Castelnuovo del Garda.





9.4 – Verifica della conformità catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 15/12/2020, si è evidenziata la conformità dell'autorimessa rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.



10. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

10.1 Caratteristiche generali

Il bene, in vendita per la quota di 1/2 della piena proprietà, si identifica in un'autorimessa posizionata al piano interrato di un complesso immobiliare.

10.2 A – AUTORIMESSA

L'accesso all'autorimessa avviene mediante un cancello carrabile a comando elettronico, posizionato direttamente su via Madre Teresa di Calcutta. Mediante una rampa si accede al piano interrato ove sono collocate diverse autorimesse e il bene oggetto di perizia posizionato sul fronte sud del complesso immobiliare.

L'autorimessa è dotata di una basculante in alluminio ad apertura manuale e risulta idonea ad ospitare due automobili di medie dimensioni posizionate una davanti all'altra.

Le finiture interne, allo stato del sopralluogo, risultano in discreto stato manutentivo.

Calcolo superfici autorimessa

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	29,00 mq.	1	29,00 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI			29,00 mq.

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

11.4 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.

10.6 Prezzo base d'asta del lotto unico

Nella valutazione del bene oggetto di vendita si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trova il bene, delle pertinenze esterne, delle relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo.

Nella tabella sottostante viene indicato il più probabile valore unitario a metro quadro per l'intera proprietà, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte.

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
A – Autorimessa	29 mq.	450,00 €	13.050,00 €
TOTALE (arrotondato)			13.000,00 €

Si precisa che la quota in vendita del bene oggetto di perizia è pari a 1/2 della piena proprietà. Inoltre, l'utilizzo del bene da parte di diversi proprietari risulta difficile in quanto l'autorimessa si sviluppa in lunghezza e quindi lo spostamento di eventuali veicoli all'interno del bene risulta sempre vincolata tra loro.

Alla luce di quanto appena descritto, il sottoscritto ha ritenuto appropriato ridurre del 25% il prezzo di vendita per la quota di 1/2.

Descrizione	Valore complessivo	Quota di vendita	Valore quota di vendita
A – Autorimessa	13.000,00 €	1/2	6.500,00 €
Detrazione del 25% della quota di vendita per vizi sopra descritti (arrotondato)			4.900,00 €

PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA**PARI ALLA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' =****€ 4.900,00**

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

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

12. RIEPILOGO CONCLUSIVO**Lotto Unico composto da:****AUTORIMESSA**

FOGLIO 11 – PARTICELLA 914 – SUB. 54 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 27 mq. –

Superficie catastale tot. 30 mq. – Rendita 80,88 €.

PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA**PARI ALLA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' =****€ 4.900,00**

(quattromilanovecentomila,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.

13. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Conservatoria
4. Documentazione Comune

Verona, 02 Marzo 2021

