
TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. 000139/13

Giudice Delegato Dr. Giuseppe Limitone
Curatore Dott. Fabio Carta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. massimo gronich
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 547
C.F. GRNMSM61H18L781V - P.Iva 02734010230

con studio in Verona (Verona) Via San Pietro Incarnario 6
telefono: 0458005444

fax: 0458038580
email: massimo.gronich@legalmail.it

**Beni in Castelnuovo Del Garda (Verona) via Campanello
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale sito in Castelnuovo Del Garda (Verona) via Campanello.



L'immobile sopra individuato è composto da un unico locale tipo open space, con murature perimetrali in laterizio, orizzontamenti in c.a.p., intelaiature in c.a. internamente al grezzo ed esternamente con finitura al civile.



La pavimentazione dei corridoi e delle terrazze è in piastrelle ceramiche cm. 30x30, mentre la pavimentazione all'interno del locale principale è ancora al grezzo (soletta in cls armato con massetto soprastante).

I serramenti sono con struttura in alluminio con vetrate tipo termopan apparentemente anti sfondamento.

La suddetta unità, posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.682.

Il suddetto capannone, intestato alla società Co.Vi. S.r.l., è identificato al Catasto Fabbricati di Castelnuovo D.G.: foglio 23 mappale 457 subalterno 34, categoria in corso di costruzione.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 25 posti auto siti in Castelnuovo Del Garda (Verona) via Campanello.



Il compendio sopra individuato è composto da posti auto al piano siti al piano interrato del fabbricato descritto al precedente punto A.

Dette unità sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 381.

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo D.G.:

- foglio 23 mappale 457 subalterno 8, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 22, composto da vani mq. 22, posto al piano S1, - rendita: 55,67.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 9, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 10, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 11, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 12, composto da vani mq. 12, posto al piano S1, - rendita: 30,37.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 12, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 13, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 14, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 15, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 16, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 17, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 18, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 19, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 51, composto da vani mq. 51, posto al piano S1, - rendita: 129,06.

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore/Custode: Dott. Fabio Carta
Perito: Dott. massimo gronich

- foglio 23 mappale 457 subalterno 20, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 21, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 22, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 23, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 24, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 25, categoria C/&, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 26, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 27, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 28, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 29, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 30, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 31, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- foglio 23 mappale 457 subalterno 32, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore/Custode: Dott. Fabio Carta
Perito: Dott. Massimo Gronich

| | |
|--|--------|
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Piena proprietà in capo alla società Co.Vi. S.r.l. dal 14/05/2012 ad oggi in forza di atto pubblico a firma del Notaio Dott. Gianpaolo Boschetti in data 14/09/2012 al nn. 21831.1/2012.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire e successive varianti intestata a società Commerciale Brendolan S.r.l.: Concessione Edilizia presentata in data 04/08/2009 - prot. n. 240/08; Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 21/06/2011- prot. n. 12092.

Descrizione capannone industriale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale sito in Castelnuovo Del Garda (Verona) via Campanello.

L'immobile è composto da un unico locale tipo open space, con murature perimetrali in laterizio, orizzontamenti in c.a.p., intelaiature in c.a. internamente al grezzo ed esternamente con finitura al civile.

La pavimentazione dei corridoi e delle terrazze è in piastrelle ceramiche cm. 30x30, mentre la pavimentazione all'interno del locale principale è ancora al grezzo (soletta in cls armato con massetto soprastante).

I serramenti sono con struttura in alluminio con vetrate tipo termopan apparentemente anti sfondamento.

L'unità, posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.682.

Identificativi catastrali: C.F. di Castelnuovo D.G. foglio 23 mappale 457 subalterno 34, categoria in corso di costruzione.

L'edificio è stato costruito nel 2011.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del Comune di Castelnuovo Del Garda: l'immobile ricade in zona D4E - direzionale/commerciale.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| commerciale-direzionale | Sup. reale lorda | 1.682,00 | 1,00 | 1.682,00 |
| | Sup. reale lorda | 1.682,00 | | 1.682,00 |

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: c.a., condizioni: buone. |
| <i>Solai:</i> | tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone. |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: buone. |
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: lamiera di alluminio, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: battuto di cemento, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. Esterna:</i> | materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone. |

Accessori:

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore/Custode: Dott. Fabio Carta
Perito: Dott. massimo gronich

Descrizione posto auto di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 25 posti auto siti in Castelnuovo Del Garda (Verona) via Campanello.

Gli immobili sono composti da posti auto siti al piano interrato del fabbricato individuato al precedente punto A.

La suddette unità hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 381.

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 8, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 22, composto da vani mq. 22, posto al piano S1, - rendita: 55,67.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 9, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 10, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 11, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 12, composto da vani mq. 12, posto al piano S1, - rendita: 30,37.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 12, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 13, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 14, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 15, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 16, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 17, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 18, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 19, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 51, composto da vani mq. 51, posto al piano S1, - rendita: 129,06.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 20, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 21, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 22, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 23, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 24, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 25, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 26, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 27, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 28, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 29, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 30, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 13, posto al piano S1, - rendita: 32,90.

- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 31, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.
- Catasto Fabbricati: foglio 23 mappale 457 subalterno 32, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: 35,43.

L'edificio è stato costruito nel 2011.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del Comune di Castelnuovo Del Garda l'immobile ricade in zona D4E - direzionale/commerciale.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| posto auto (sub. 8) | Sup. reale lorda | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| posto auto (sub. 9) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 10) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 11) | Sup. reale lorda | 12,00 | 1,00 | 12,00 |
| posto auto (sub. 12) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 13) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 14) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 15) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 16) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 17) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 18) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 19) | Sup. reale lorda | 51,00 | 1,00 | 51,00 |
| posto auto (sub. 20) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 21) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 22) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 23) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 24) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 25) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 26) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 27) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 28) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 29) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 30) | Sup. reale lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| posto auto (sub. 31) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| posto auto (sub. 32) | Sup. reale lorda | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| | Sup. reale lorda | 381,00 | | 381,00 |

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: asfalto, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi di vendita forzata, si procede con il metodo sintetico comparativo assumendo a parametri l'unità di misura ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito assumendo come semplice elemento di riscontro la superficie commerciale a corpo.

Per superficie commerciale sono comprensive delle superfici delle murature, sono state rilevate dalla planimetria catastale depositata e verificata nel corso del sopralluogo.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Giuseppe Limitone
Curatore/Custode: Dott. Fabio Carta
Perito: Dott. massimo gronich

Catasto di Castelnuovo Del Garda (Verona), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;
 agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, quotazioni immobiliari, locandine.

8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | capannone industriale | 1.682 | € 1.199.731,51 | € 1.199.731,51 |
| B | posti auto | 381 | € 250.000,00 | € 250.000,00 |
| | | | € 1.449.731,51 | € 1.449.731,51 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 217.459,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.232.271,78

Relazione lotto 001 creata in data 05/06/2015
 Codice documento: F163-13-000139-001

il perito
 Dott. massimo gronich



Giudice Dr. Giuseppe Limitone
 Curatore/Custode: Dott. Fabio Carta
 Perito: Dott. massimo gronich

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4