



STUDIO TECNICO Geom. ALESSIO MARITATI

Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica

Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA

Tel 045/572622 – Fax 045/578193

C.F.:MRTLSS49T03L400U-P.IVA:00329560239

e-mail: studiomaritatiallessio@gmail.com - pec: alessio.maritati@geopec.it

Geom. Alessio Maritati
Dott. Ing. Marco Menin
Geom. Stefano Biondetti
Dott. Ing. Emiliano Adami

Geom. Alessio Maritati Consulente Tecnico

Ing. Emiliano Adami Consulente Tecnico

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Oggetto: integrazione della perizia di stima, con analisi della conformità catastale ed amministrativa, **degli immobili siti in Peschiera del Garda (VR), Via Venezia, 37** di proprietà della società

XXXXXX

con sede a XXXXXX



Incarico: Gli scriventi consulenti Geom. Alessio Maritati e Ing. Emiliano Adami, iscritti all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redigono la presente relazione tecnica per incarico della società XXXXXXXX

Premessa

La società XXXXX richiedeva perizie di stima per una serie di beni immobiliari e mobiliari, finalizzate all'Ammissione alla procedura concorsuale.

In ragione dell'urgenza della predisposizione delle relazioni di stima, in Italia e all'estero, si era ritenuto di fornire riscontro per quanto attiene alla conformità catastale, demandando la conformità amministrativa, ad una eventuale fase successiva, anche all'esito della possibilità di accedere o meno alla procedura concorsuale.

Gli scriventi avevano quindi predisposto una prima relazione datata 06.05.2025.

La presente integrazione, attiene quindi alla conformità amministrativa e catastale dell'immobile oggetto della presente relazione.

Nel seguito viene ripreso per utilità, quanto già indicato nella perizia di stima.

Individuazione catastale

Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, Ufficio del Territorio, con i seguenti estremi catastali:

<i>Dati catastali</i>	Catasto Fabbricati - Comune di Peschiera del Garda, foglio 10, p.lla 181: • sub 3, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, RC € 599,09 • sub 4, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 76 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 67 mq, RC € 614,58 • sub 5, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 83 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, RC € 289,22 • sub 6, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale
------------------------------	---

	totale 98 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, RC € 599,09 • sub 9, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 16 mq, RC € 57,84 • sub 10, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 15 mq, RC € 54,23 • sub 11, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 16 mq, RC € 57,84 • sub 12, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 17 mq, RC € 61,46 • sub 15, categoria C/2 (magazzino), classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 87 mq, RC € 154,94 • sub 20, categoria C/2 (magazzino), classe 2, consistenza 158 mq, superficie catastale totale 170 mq, RC € 326,40 • sub 21, categoria C/2 (magazzino), classe 2, consistenza 126 mq, superficie catastale totale 153 mq, RC € 260,29 • sub 23, categoria C/1 (negozio), classe 5, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 141 mq, RC € 2.249,38 • sub 24, categoria C/1 (negozio), classe 5, consistenza 131 mq, superficie catastale totale 166 mq, RC € 2.476,20 • sub 25, categoria C/1 (negozio), classe 5, consistenza 140 mq, superficie catastale totale 162 mq, RC € 2.646,32
Ditta intestataria catastale	XXXXXX proprietà per 1/1
Terreno di insistenza dei fabbricati	Catasto Terreni - Comune di Peschiera del Garda, foglio 10: • p.lla 181, qualità ente urbano, superficie 2170 mq

Conformità catastale

Dal raffronto tra lo stato rilevato degli immobili in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

Appartamenti p.lla 181 sub 3 – 4 - 5

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Appartamento p.lla 181 sub 6



Diversa suddivisione degli spazi interni.

Non risulta rappresentata graficamente una finestra.

Autorimessa p.lla 181 sub 9

La planimetria catastale non risultava essere abbinata all'autorimessa sub 9.

E' stata quindi effettuata richiesta di abbinamento e tale richiesta è stata evasa, come da planimetria che si allega.

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Autorimesse p.lla 181 sub 10 – 11 - 12

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Magazzino p.lla 181 sub 15

La scala a chiocciola non è presente.

Magazzino p.lla 181 sub 20

La scala a chiocciola non è presente ma risulta invece realizzato un ascensore ed il vano tecnico dei motori.

L'accesso posto a Sud/Ovest risulta tamponato.

Magazzino p.lla 181 sub 21

La scala a chiocciola non è presente.

Attualmente risulta essere suddiviso in due distinte unità in quanto è stata realizzata una parete divisoria.

Negozi p.lla 181 sub 23 - 24 - 25

Non sono state riscontrate difformità catastali.

In conclusione risulta necessario effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei sub. 6,15, 20 e 21.

Conformità amministrativa

Dall'accesso agli atti del Comune di Peschiera del Garda, come allegato alla presente relazione, sono stati forniti i seguenti documenti:

- C.E. n.° 78/1981: realizzazione fabbricato ad uso negozio ed abitazione;

- C.E. n.° 31/1986: variante alla C.E. n.° 78/1981;
- C.E. n.° 15/1987: variante per modifiche e variazione destinazione d'uso parziale fabbricato in Via Venezia;
- Agibilità del 06/03/1987;
- C.E. n.° 410/1997: modifiche interne e cambio di destinazione d'uso in Via Venezia;
- C.E. n.° 866/1997: ampliamento superficie commerciale in Via Venezia;
- Agibilità del 17/09/1998;
- SCIA in Sanatoria n.° 6093/2016 (prot. 7104/2016): per difformità da provvedimenti autorizzativi in atti n.° 78/81 – 31/86 – 15/87 – 866/97 – 1719/2002;
- DIA n.° 6093.1/2016: fusione di due alloggi e ampliamento (pratica non eseguita);
- CILA prot. 912/2020: divisione di un'unità immobiliare in n.° 3 unità con realizzazione di nuove pareti divisorie;
- Agibilità prot. n.° 3372 del 01.04.2020.

La valutazione in merito alla regolarità amministrativa degli immobili è quindi allo stato possibile per raffronto con le tavole grafiche progettuali fornite.

In ordine a quanto rappresentato sulla tavola progettuale relativa alla SCIA in Sanatoria n.° 6093/2016 (prot. 7104/2016), sono state riscontrate le seguenti difformità amministrative:

Abitazioni p.lla 181 sub 3-4-5-6

Non sono state riscontrate difformità amministrative nelle abitazioni.

Autorimesse p.lla 181 sub 9-10-11-12

Non sono state riscontrate difformità amministrative nelle autorimesse.

Magazzini p.lla 181 sub 15-20

Non sono state riscontrate difformità amministrative nei magazzini.

Magazzino p.lla 181 sub 21

Non è stato riportato graficamente una porzione di muro strutturale sempre esistito. Trattasi di errata rappresentazione grafica che rientra nelle tolleranze previste dal comma 2-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Negozi p.lla 181 sub 23-24-25

In ordine a quanto rappresentato sulle tavole progettuali relative alla SCIA in Sanatoria n.° 6093/2016 (prot. 7104/2016) ed alla CILA prot. 912/2020, sono state riscontrate modifiche minime della posizione di alcune pareti divisorie nonché dimensioni di alcuni locali, che rientrano comunque nelle tolleranze costruttive previste dai commi 1-bis, 2 e 2-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Si può pertanto ritenere che gli immobili di cui alla presente relazione siano in possesso dei requisiti per la loro commerciabilità.

I sottoscritti periti estimatori, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritengono di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

I periti estimatori

Geom. Alessio Maritati



Verona 15.09.2025



Ing. Emiliano Adami



Allegati: Accesso atti Comune di Peschiera d/G – Via Venezia

